

B

Geschäftsbericht 2024

E

P

Revidierte Statuten. Strategie 2030.
Entwicklung Lettenplateau. Neue
Bereichsleitungen. Mitglieder beteiligen.
Angepasste Mietzinse.

Inhalt

4	Die BEP-Siedlungen im Überblick
5	Editorial
6	Bericht aus dem Vorstand
8	Rückblick der Geschäftsstelle
10	Die BEP-Siedlungen im Überblick
12	Zahlen
14	Die BEP-Siedlungen im Überblick
16	Liegenschaftenverzeichnis
19	Lagebericht 2024
20	Bilanz
22	Erfolgsrechnung
23	Anhang zur Jahresrechnung
25	Gewinnverwendung
26	Bericht der Revisionsstelle
28	Details zur Jahresrechnung
29	Hypothekenverzeichnis
30	Die BEP-Siedlungen im Überblick

Die BEP-Siedlungen im Überblick



A Industrie 1
159 Bewohner:innen
Nettomieten: 977.– bis 2239.–
Wohnfläche: 4663 m²

B Industrie 2
163 Bewohner:innen
Nettomieten: 1347.– bis 2628.–
Wohnfläche: 5123 m²

C Industrie 3
180 Bewohner:innen
Nettomieten: 685.– bis 1085.–
Wohnfläche: 5934 m²

D Industrie 4
156 Bewohner:innen
Nettomieten: 738.– bis 1241.–
Wohnfläche: 5550 m²

Siedlungskommission Industrie
Vorsitz: Eva Meienberg

E Stüssi
62 Bewohner:innen
Nettomieten: 1076.– bis 1535.–
Wohnfläche: 2012 m²
Siedlungskommission Stüssi
Vorsitz: Rebecca Bretscher Hirschi

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe alle, die der BEP nahestehen

Das Jahr 2024 bot in vielerlei Hinsicht keinen Anlass zur Freude. Es war weltweit das heisseste Jahr seit Beginn der Messungen, mit heftigen Überschwemmungen in Mitteleuropa, Deutschland, Spanien, der Schweiz. Es war geprägt von politischen und gesellschaftlichen Umwälzungen, von Kriegen, die uns unmittelbar betreffen, und es bescherte der USA und der Welt zum zweiten Mal einen Präsidenten Trump.

In der Stadt Zürich bleibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiterhin sehr angespannt. Auch 2024 war es nahezu unmöglich, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Teuerung und die gestiegenen Finanzierungskosten zwangen uns, die Mietzinse für die BEP-Wohnungen innert kurzer Zeit ein zweites Mal zu erhöhen. Damit stellen wir sicher, dass die finanzielle Lage der BEP langfristig stabil bleibt und auch die kommenden Generationen davon profitieren können.

Trotz Mietzins-Erhöhung sind viele unserer Wohnungen weiterhin sehr günstig und sehr beliebt. Für Nicht-Genossenschafter:innen sind die Chancen auf eine solche Wohnung dementsprechend gering. Dass dies bei den Betroffenen zu Frustrationen führt, ist verständlich. Die Genossenschaften deswegen an den Pranger zu stellen, ist jedoch alles andere als zielführend. Denn sie sind nicht Teil des Problems, sie sind Teil der Lösung.

Wir wollen unseren Teil dazu beitragen, dass mehr Menschen in Zürich und Umgebung preisgünstig wohnen können unter sozial und ökologisch nachhaltigen Bedingungen. Das bringt die BEP-Strategie 2030 klar zum Ausdruck. Sie wurde im Be-

richtsjahr fertig erarbeitet und wird vom Vorstand voraussichtlich Ende Februar 2025 definitiv verabschiedet.

Die Generalversammlung 2024 hat mit grossem Mehr die umfassende Statutenrevision gutgeheissen. Als Präsidentin freue ich mich ebenso über das entgegengebrachte Vertrauen wie darüber, dass die BEP nun über zeitgemässe Statuten verfügt. Sie helfen uns auf dem Weg zu unserem Wachstumsziel.

Wachsen möchten wir auch in Bezug auf das genossenschaftliche Zusammenleben. Das Stichwort dazu heisst: Mitwirkung. Im 2024 wurde in verschiedenen Zusammenhängen daran gearbeitet. Mitglieder und ihre Meinungen wurden in unterschiedlichen Settings abgeholt. Sie konnten mitdiskutieren und sich einbringen. Es freut mich sehr, dass diese Möglichkeiten genutzt wurden, und ich bedanke mich fürs Mitdenken.

Wie die vorangegangenen konzentriert sich auch der aktuelle Geschäftsbericht aufs Wesentliche, hält aber auch eine faszinierende Zugabe bereit: Der Fotograf Reto Schlatter liess – dort, wo es erlaubt war – seine Drohne steigen. Auf sechs Seiten sehen Sie einige seiner Bilder, die im wahrsten Sinne des Wortes die BEP-Siedlungen im Überblick zeigen.



Claudia Vontobel
BEP-Präsidentin

Bericht aus dem Vorstand

An der Generalversammlung vom 20. Juni 2024 gab es im Vorstand der BEP einen bedeutenden Wechsel: Nach rund 23 Jahren engagierter Arbeit verabschiedete sich Hans Galbier aus dem Amt. Sein langjähriges Engagement und seine Expertise haben die Entwicklung der BEP massgeblich geprägt. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle nochmals ganz herzlich für seine wertvolle Arbeit. Nebst vielem wird vor allem sein Wissen zur Geschichte des Bauprojekts Seebahn fehlen. Mit Elisa Schwartz-Uppendieck konnte eine kompetente Nachfolgerin gewonnen werden. Als langjährige Bewohnerin kennt sie die BEP bestens. Sie ist Mitglied der Finanzkommission des Vorstands und gut in die Strukturen der Genossenschaft eingebunden.

Statutenrevision – Ein Meilenstein für die BEP

Das wichtigste Traktandum an der Generalversammlung 2024 waren die revidierten Statuten. Die Genossenschafter:innen haben sie fast einstimmig verabschiedet. Diese hohe Zustimmung zeigt, dass der Vorstand auf dem richtigen Weg ist und bestärkt ihn in seiner Arbeit.

Die Revision der Statuten stellt einen Meilenstein in der Geschichte der BEP dar. Sie ist ein wichtiger Schritt in die Zukunft. Die Änderungen im Hinblick auf die Kompetenzen des Vorstands beim Kauf von Liegenschaften und Grundstücken sind sehr wertvoll. Sie erlauben es dem Vorstand, auf dem schnellen Immobilienmarkt rasch zu handeln. Dass die Generalversammlung sie gutgeheissen hat, ist ein Zeichen des Vertrauens und bestätigt die Wachstumsstrategie der BEP. Es gab im Jahr 2024 einige Verkaufsangebote, mit denen sich Vorstand und Geschäftsstelle auseinandersetzten. Es zeigte sich jedoch jeweils ziemlich bald, dass sie nicht weiterverfolgt werden konnten. Der Grund dafür waren meistens die Preisangebote anderer Kaufinteressierten, mit denen die BEP nicht mithalten konnte.

Mitwirkung – Stärkung der Mitgliederbeteiligung

Wie und in welchen Belangen die Mitwirkung der Genossenschafter:innen gefördert werden kann, war ein weiteres zentrales Thema im Berichtsjahr. Die Arbeitsgruppe Mitwirkung führte in diesem Zusammenhang eine online-Umfrage durch und organisierte einen Workshop. Die Bewohner:innen konnten sich aktiv einbringen, eigene Erwartungen formulieren und die vorgebrachten Ideen diskutieren. Die Veranstaltung stärkte das Gemeinschaftsgefühl und trug dazu bei, dass sich die BEP weiterentwickelt zu einer Genossenschaft, die ihre Mitglieder aktiv in Entscheidungsprozesse einbezieht.

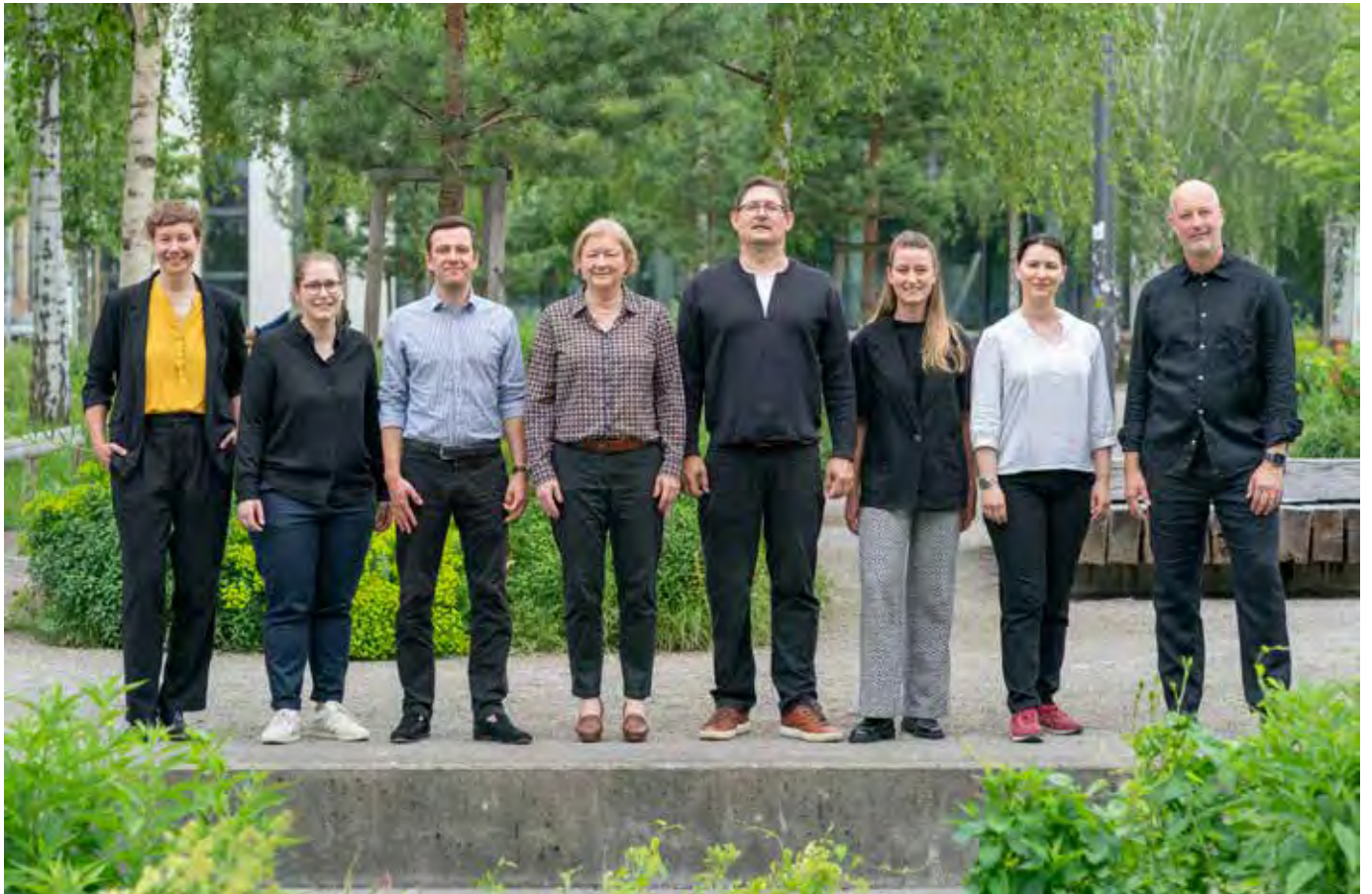
Der Dialog und die Mitwirkung der Genossenschafter:innen ist dem Vorstand ein grosses Anliegen. Die Beteiligung soll auf verschiedenen Ebenen und in unterschiedlicher Intensität möglich sein. Dazu wird die Arbeitsgruppe dem Gesamtvorstand im 2025 konkrete, von Bewohner:innen mitgetragene Empfehlungen unterbreiten. Ziel ist, dass der Vorstand diese im ersten Halbjahr verabschiedet.

Strategie 2030 – Ein klarer Blick in die Zukunft

Die Weiterentwicklung der BEP-Strategie wurde 2024 finalisiert. Sie fokussiert auf sechs Schwerpunkte: mehr preisgünstigen, nachhaltigen Wohnraum schaffen; ökologischen Fussabdruck verkleinern; in Beziehungen investieren und Mitwirkungspotenzial nutzen; attraktive Arbeitgeberin; digitale Transformation; Präsenz und Bekanntheit.

Ende Jahr konnten die Genossenschafter:innen via online-Umfrage angeben, welcher der sechs Strategie-Schwerpunkte sie als den wichtigsten erachten. Erfreulich war, dass mehr als 400 Mitglieder diese Gelegenheit der Mitwirkung nutzten und ihre Stimme abgaben. Drei Viertel der Teilnehmer:innen votierten für mehr preisgünstigen Wohnraum.

Die Strategie 2030 wird gemäss Plan Ende Februar offiziell vom Gesamtvorstand verabschiedet. Sie dient als Fahrplan, um die BEP auch in den kommenden Jahren erfolgreich und zukunftsfähig zu gestalten. Die Umsetzung der Strategie 2030 wird Vorstand und Geschäftsstelle in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen. Der Vorstand blickt zuversichtlich nach vorne und ist überzeugt, dass mit der Unterstützung der Genossenschafter:innen und einer klaren Ausrichtung auf die Zukunft die richtigen Schritte gemacht werden. Das gemeinsame Engagement kann und wird die BEP zu einer noch stärkeren, nachhaltigeren und zukunftsorientierten Baugenossenschaft machen.



Der BEP-Vorstand im Juli 2024, von links nach rechts: Elisa Schwartz-Uppendieck, Mitglied Finanzkommission; Lisa Diggelmann, Vizepräsidentin; Georg Ständike, Fachvorstand Finanzen / Vertretung Stadt Zürich; Claudia Vontobel, Präsidentin; Lukas Damann, Fachvorstand Soziales; Kira Purtschert, Mitglied Sozialkommission; Ana Alberati, Mitglied Strategische Baukommission; Simon Künzler, Fachvorstand Bau
Foto: Tom Kawara

Rückblick der Geschäftsstelle

Das Jahr 2024 war anspruchsvoll für die Mitarbeitenden der BEP. Neben dem Tagesgeschäft arbeiteten sie intensiv und in verschiedenen Gruppen an den Vorbereitungen zur Einführung des neuen Verwaltungssystems. Daneben flossen viele Arbeitsstunden in die Organisation von Mitwirkungsanlässen, in die Statutenrevision und in die Weiterentwicklung der BEP-Strategie. Schliesslich mussten auch die Folgen des Kellerbrands in der Siedlung Wallisellen bewältigt werden. Zum Glück hatte dieser Vorfall keine gesundheitlichen Konsequenzen für die Bewohner:innen, und nennenswerte Unfälle gab es 2024 keine zu beklagen.

Personelle und organisatorische Veränderungen

Für die Bereichsleitung Bau und Entwicklung konnte mit Beate Raible eine ausgewiesene und erfahrene Fachfrau gewonnen werden. Sie hat ihre Tätigkeit am 1. Juni aufgenommen und sich seither tief in die Projekte eingearbeitet. Elisabeth Dommen, die Leiterin des Bereichs Bewirtschaftung, hat die BEP-Geschäftsstelle im Sommer veranlassen, um eine neue Aufgabe auf dem Gebiet der Immobilienbewirtschaftung zu übernehmen. Ihr Nachfolger per Januar 2025 ist Nico Linggi. Er bringt sowohl einen bestens passenden beruflichen Werdegang mit als auch vielfältige Erfahrungen aus anderen Zürcher Baugenossenschaften.

Die Organisationseinheit der Zentralen Dienste (ZDI) wurde neu aufgestellt. Hier sind nun alle unterstützenden Funktionen aus den verschiedenen Bereichen zusammengefasst. Die Mitarbeiterinnen der ZDI sind häufig erste Ansprechperson, bei der Kontaktaufnahme per Telefon, per E-Mail oder persönlich am Schalter.

Bereich Finanzen

Auch im Berichtsjahr musste die BEP ihre Mietzinsen wegen der Teuerung und den erhöhten Finanzierungskosten anpassen. Um die Mehrbelastung für die Mieter:innen erträglicher zu machen, wurden die Mietzinsen erst per Oktober statt schon per Januar 2024 erhöht. Die fällig gewordenen Finanzierungen konnten zu langfristig vorteilhaften Konditionen refinanziert und das Fremdkapital leicht abgebaut werden. Zu Letzterem gehört auch ein leichter Rückgang von 7.8% des Volumens der Depositengelder.

Bereich Bau und Entwicklung

Im Zusammenhang mit der «Entwicklung Lettenplateau» und dem städtischen Projekt eines Schulhaus-Neubaus wurden die Gespräche mit den Zuständigen intensiviert. Auf Grundla-

ge der Testplanung wurde 2024 in weiteren Studien abgeklärt, was für die BEP baurechtlich überhaupt machbar wäre. Gleichzeitig sind die Gespräche mit dem Denkmalschutz zur Inventarentlassung der Siedlung Letten 7 und des Kindergartens weitergeführt worden.

Im Frühling 2024 wurde der gemeinsame Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» von BEP und ABZ eingereicht und im September vom Stadtrat verabschiedet. Der Entscheid des Gemeinderats wird auf April 2025 erwartet. Im Verlauf des Jahres wurden umfangreiche Abklärungen getroffen zur Wiederverwendung von Bauteilen, zur nachhaltigen Verwendung des Regenwassers und zur hofseitigen Fassadenbegrünung der neuen Seebahn.

Neben diesen beiden langfristigen Projekten traf der Bereich Bau und Entwicklung Vorabklärungen zu allfälligen baulichen Massnahmen in der Siedlung Industrie 4 und befasste sich mit den Sanierungsprojekten Industrie 3 und Wasserwerk I + II. Zu diesen Projekten führte er verschiedene Informationsveranstaltungen durch. Für die Siedlung Bändli laufen die Gespräche mit der SBB zur Erneuerung des Baurechtsvertrags weiter. Das Ziel ist nach wie vor, eine sozial, ökologisch und finanziell möglichst nachhaltige Lösung zu finden. Deswegen wurden umfangreiche Analysen zum Zustand der bestehenden Häuser durchgeführt.

Bereich Soziales

Das Thema «Mitwirkung institutionalisieren» wurde 2024 weiter vorangetrieben. Unter anderem organisierte und begleitete die Leiterin Soziales zusammen mit der Arbeitsgruppe den Workshop vom November. Das Ziel war, gemeinsam die Felder einer aktiven Mitwirkung der Bewohner:innen zu identifizieren. In der Folge kümmerten sie sich auch darum, die Ergebnisse für die nächste Prozessphase adäquat aufzubereiten.

Die Sozialberatungen bewegten sich bezüglich Anzahl und Intensität im üblichen Rahmen. Im Nachgang zum Brand in Wallisellen standen Mitarbeitende unterstützend im Kontakt mit den betroffenen Bewohner:innen.

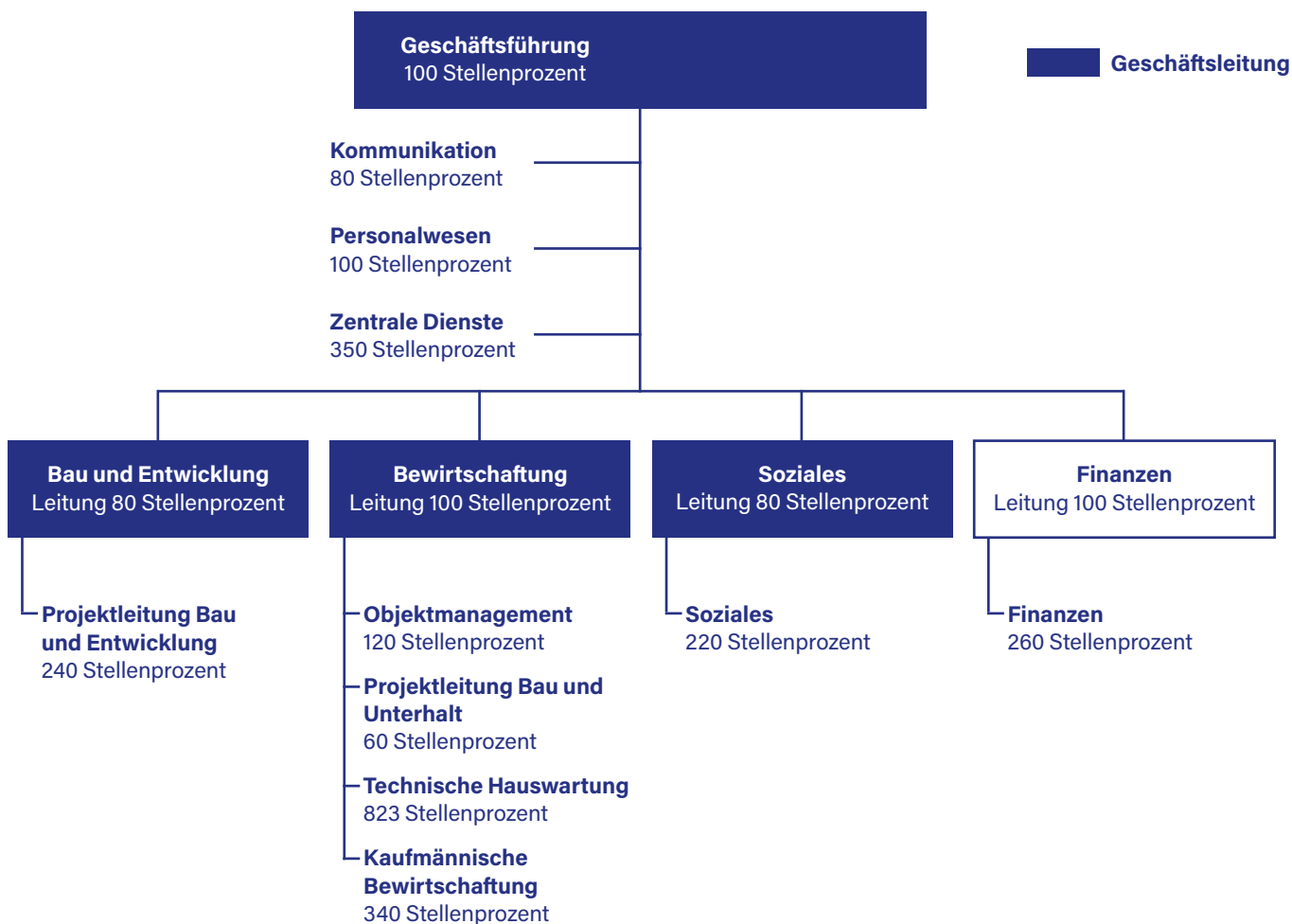
Die Mitarbeiterinnen Genossenschaftskultur initiierten und begleiteten verschiedene Mitwirkungen, u.a. zur Wiederbelebung des Treffs Letten 4 und zu den Spielplätzen im Bändli. Ausserdem starteten sie den Mitwirkungsprozess zur Gestaltung des Aussenraums Industrie 3 im Anschluss an deren Sanierung.

Bereich Bewirtschaftung

Die Mitarbeiter:innen dieses Bereichs waren 2024 stark gefordert. Da der personelle Wechsel in der Bereichsleitung nicht nahtlos erfolgen konnte, gab es eine interne Interimslösung. Die Einführung der neuen Verwaltungssoftware verlangte von allen viel Flexibilität, Aufnahmefähigkeit und Verständnis. Die Vorteile der weiteren Digitalisierung der

Prozesse werden sich nun nach und nach einstellen. Der Brandfall Wallisellen konfrontierte die Bewirtschaftung mit einer Vielfalt von Themen – von Soforthilfe für die Bewohner:innen, Einrichten von Provisorien, Schadensbehebung am Gebäude bis hin zur Abrechnung mit der Gebäudeversicherung.

Organigramm der Geschäftsstelle



Die BEP-Siedlungen im Überblick



- A Letten 1**
101 Bewohner:innen
Nettomieten: 1403.– bis 1976.–
Wohnfläche: 2783 m²
- B Letten 2**
26 Bewohner:innen
Nettomieten: 992.– bis 1282.–
Wohnfläche: 676 m²
- C Letten 3**
63 Bewohner:innen
Nettomieten: 886.– bis 1201.–
Wohnfläche: 2192 m²
- D Letten 4**
209 Bewohner:innen
Nettomieten: 927.– bis 1684.–
Wohnfläche: 6028 m²
- E Letten 5**
104 Bewohner:innen
Nettomieten: 760.– bis 1039.–
Wohnfläche: 3744 m²
- F Letten 6**
76 Bewohner:innen
Nettomieten: 667.– bis 1023.–
Wohnfläche: 2823 m²
- G Letten 7**
74 Bewohner:innen
Nettomieten: 939.– bis 1153.–
Wohnfläche: 2512 m²
- H Letten 8**
149 Bewohner:innen
Nettomieten: 708.– bis 1222.–
Wohnfläche: 4568 m²
- I Letten 9**
25 Bewohner:innen
Nettomieten: 532.– bis 770.–
Wohnfläche: 746 m²

Siedlungskommission Letten, Wasserwerk
Vorsitz: Simon Riniker

J Seebahn

Wegen des geplanten Ersatzbaus werden die Wohnungen aktuell durch das Jugendwohnnetz JUWO vermietet.
Wohnfläche: 7340 m²

K Wasserwerk 1

108 Bewohner:innen
Nettomieten: 662.– bis 886.–
Wohnfläche: 4202 m²

L Wasserwerk 2

132 Bewohner:innen
Nettomieten: 726.– bis 1036.–
Wohnfläche: 4578 m²

Siedlungskommission Letten, Wasserwerk
Vorsitz: Simon Riniker



3281

Genossenschaftsmitglieder

305

Genossenschafter:innen
sind älter als 75

779

Genossenschafter:innen
sind seit mehr als 20 Jahre
Mitglied bei der BEP

15

Todesfälle

2670

Genossenschafter:innen
haben einen Schweizer Pass

Das Beileid gilt den Angehörigen und Bekannten von

Margrit Trachsel, Siedlung Stüssi; Domenik Feuerstein, Siedlung Hofächer; Edith Rutschmann Wyss, Siedlung Hofächer; Sofia Hahamidis, Siedlung Wasserwerk 1; Akin Acikgöz, Siedlung Letten 7; Susanne Beerli Smith, Siedlung Wasserwerk 1; Ulrich Baumann, Siedlung Letten 6; Nihayet Demir, Siedlung Oerlikon; Maria d. Carmen Sanchez Moren, Siedlung Bändli; Mujo Hasic, Siedlung Oerlikon; Saime Ismajl, Siedlung Limmatfeld; Ruth Walcker, Siedlung Bändli; Jacqueline Hegi-Meurer, Siedlung Urdorf; Nora Steimann, Siedlung Waid; Olaf Niedersätz, Siedlung Industrie 3

18

Geburten

Herzliche Gratulation an die Eltern von

Jarle Jacob, Siedlung Waid; Anea, Siedlung Industrie 4; Arda Ronan, Siedlung Letten 4; Noamie Lou, Siedlung Industrie 2; Leo, Siedlung Manegg; Uma Florence, Siedlung Waid; Nela Oona, Siedlung Limmatfeld; Kaartheeseyan, Siedlung Wasserwerk 1; Dion, Siedlung Limmatfeld; Sofia, Siedlung Limmatfeld; Miro, Siedlung Letten 4; Siar, Siedlung Oerlikon; Liam Lio, Siedlung Winterthur; Duarte, Siedlung Bändli; Ryan Omar, Siedlung Wallisellen; Matea Carlotta, Siedlung Industrie 3; Dana, Siedlung Wasserwerk 1; Omar, Siedlung Industrie 4

127'712 ^{m²}

Land im Eigentum BEP

54'042 ^{m²}

Land im Baurecht

Über 160

Gelegenheiten, an Angeboten und Anlässen im BEP-Atelier teilzunehmen

Im Durchschnitt 32 ^{m²}

Wohnfläche pro Bewohner:in

Rund 500

Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen und Stauden gepflanzt

Die BEP-Siedlungen im Überblick

A Dietikon-Hofächer

84 Bewohner:innen
Nettomieten: 1429.– bis 1738.–
Wohnfläche: 4634 m²
Siedlungskommission Dietikon-Hofächer
Vorsitz: vakant

B Oberglatt

41 Bewohner:innen
Nettomieten: 945.– bis 1481.–
Wohnfläche: 1233 m²
Siedlungskommission Oerlikon, Oberglatt,
Wallisellen, Vorsitz: Peter Brändle

C Dietikon-Limmatfeld

473 Bewohner:innen
Nettomieten: 1040.– bis 4037.–
Wohnfläche: 13'240 m²
Siedlungskommission Dietikon-Limmatfeld
Vorsitz: Alireza Zanjanejad Azad

D Urdorf

57 Bewohner:innen
Nettomieten: 952.– bis 1308.–
Wohnfläche: 1770 m²
Siedlungskommission Urdorf, Vorsitz: Fabian Frank





E Effretikon
 63 Bewohner:innen
 Nettomieten: 1278.– bis 1462.–
 Wohnfläche: 2250 m²
 Siedlungskommission Effretikon, Vorsitz: Peter Reber

F Winterthur-Neumühle
 344 Bewohner:innen
 Nettomieten: 836.– bis 2175.–
 Wohnfläche: 10'234 m²
 Siedlungskommission Winterthur-Neumühle
 Vorsitz: Bettina Ramseier

G Wallisellen
 44 Bewohner:innen
 Nettomieten: 818.– bis 1651.–
 Wohnfläche: 1205 m²
 Siedlungskommission Oerlikon, Oberglatt,
 Wallisellen, Vorsitz: Peter Brändle

H Oerlikon
 68 Bewohner:innen
 Nettomieten: 915.– bis 1278.–
 Wohnfläche: 2171 m²
 Siedlungskommission Oerlikon, Oberglatt,
 Wallisellen, Vorsitz: Peter Brändle



Liegenschaftenverzeichnis

Ort		Wohnungen																
		Liegenschaften	1-Zimmer	1.5-Zimmer	2-Zimmer	2.5-Zimmer	3-Zimmer	3.5-Zimmer	4-Zimmer	4.5-Zimmer	5-Zimmer	5.5-Zimmer	6-Zimmer	7-Zimmer	8-Zimmer	Wohn-Atelier	Wohnungen total	
Zürich Kreis 2	Manegg 1	1	28			35			21			14			3		101	
	Manegg 2	1	1														1	
Zürich Kreis 4	Seebahn	16	3		24	62		23		3								115
Zürich Kreis 5	Industrie 1	7	6			5	11	13			11		4				50	
	Industrie 2	8	20			2	20	23			1						66	
	Industrie 3	11	15			66		14									95	
	Industrie 4	1	25			45		12	8							90		
Zürich Kreis 6	Stüssi	7	20				8										28	
Zürich Kreis 9	Bändli	15	87				65										152	
Zürich Kreis 10	Letten 1	6	2		6	4	11		4	3	2						32	
	Letten 2	2	2		3		5									10		
	Letten 3	6	7		23		3	3							36			
	Letten 4	13	39			23	4	34							100			
	Letten 5	11	12		40		9								61			
	Letten 6	7	18		27		3								48			
	Letten 7	7	36				4								40			
	Letten 8	4	31		20		20								71			
	Letten 9	3	9	9												18		
	Wasserwerk 1	12	16		54										70			
	Wasserwerk 2	12	6		60		6								72			
	Waid	8	3	26		23		17		6							75	
	Chalet	1	1														1	
	Geschäftsstelle	2																-
Zürich Kreis 11	Oerlikon	2	12			20		4									36	
Urdorf	Urdorf	5	5			13		8									26	
Oberglatt	Oberglatt	2	1	3			6		6								16	
Wallisellen	Wallisellen	2	1	3				9								13		
Effretikon	Effretikon	1	18				12									30		
Dietikon	Hofächer	4	1	23			36									60		
	Limmatfeld	8	1	21		20	25	30	30	1	15	1		2	7	153		
Winterthur	Neumühle	15	5	29		36		18	40		8						136	
Total		200	20	4	245	140	707	162	268	175	14	50	4	1	2	10	1802	

Begegnungsräume		Nebenobjekte						Alter und Wert			Land im Baurecht
Siedlungslokal	Gemeinschaftsräume	Zumietbares Zimmer	Gästewohnung	Bastel- / Hobbyraum	Parkplatz, Garage	Parkplatz, Aussen	Parkplatz, Motorrad	Baujahr	Anlagenwert in CHF 1'000	Versicherungswert in CHF 1'000	
3		2	1	1				2022	55'375	39'691	
								1989	13'760	22'677	
								1930	9'410	30'801	
1				3			8	1915	16'120	23'496	
1								1920	26'561	29'291	
1								1926	13'134	25'891	
				2	34		12	1967	15'865	27'643	
						8	4	1917	7'549	10'124	
				27	54	61	20	1974	25'462	39'894	SBB
1		2						1923	14'753	12'851	
1		2						1923	3'494	3'666	
							4	1923	8'237	9'731	
1				4				1925	33'208	28'180	
				2	4		4	1928	6'951	17'250	
								1933	5'050	12'553	
							10	1948	4'622	12'461	
				1			29	1960	11'448	21'779	
								1974	2'179	3'211	
								1946	6'506	18'851	
								1947	6'360	19'823	
2		3	1		33		5	2016	45'376	41'560	Stadt Zürich
								1886	36	743	
					7			1948	1'548	4'139	
				1	15	3	3	1969	8'796	11'087	SBB
				5	14	9	5	1969	4'749	8'269	SBB
				6	13		4	1973	4'029	5'635	SBB
					16		2	1974	4'322	5'417	SBB
					20	5	1	1966	9'900	10'226	SBB
2			1		42		1	2015	24'160	22'312	privat
1	1	3	1	16	109		7	2019	79'675	64'147	
1				4	165			1994	71'500	47'444	
3	13	10	6	72	526	86	119		540'135	630'843	

B

Jahresrechnung 2024

E

P

Lagebericht. Bilanz. Erfolgsrechnung.
Anhang. Gewinnverwendung. Revisions-
stelle. Hypotheken.

Lagebericht 2024

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Teuerung in der Schweiz hat sich 2024 abgeschwächt. Die Preissteigerungen der Vorjahre sind dennoch weiterhin spürbar. Die nötig gewordene Mietzinserhöhung per Oktober 2024 konnte diesen Effekt etwas ausgleichen, die Aufwände konnten mit den Einnahmen gedeckt werden. Auch die Konditionen für Hypotheken und Kredite haben sich gegen Ende Jahr wieder leicht verbessert, was der BEP bei der Anschlussfinanzierung eines auslaufenden Kredits entgegenkam.

Das Reglement der Stadt Zürich für gemeinnützige Wohnbauträger gibt der BEP vor, welche Einlagen in die Erneuerungsfonds sie tätigen muss. Da sich die Gebäudeversicherungswerte per 2024 erhöhten, stiegen auch die Einlagen in die Erneuerungsfonds gegenüber dem Vorjahr nochmals markant an.

Vermietungssituation

Die angespannte Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht gross verändert und die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist nach wie vor sehr gross. Die BEP hatte auch im Berichtsjahr keine Leerstände zu verzeichnen, ausser wenn bei Mieterwechseln kleine Renovationen nötig waren.

Anzahl Mitarbeiter:innen und Vollzeitstellen

Per 31.12.2024 waren 35 Mitarbeiter:innen (29.13 Vollzeitstellen) bei der BEP angestellt. Zurzeit werden keine Lernenden ausgebildet.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen jährlich die wesentlichen Risiken und treffen – falls nötig – Massnahmen, um sie zu minimieren. Die Risikobeurteilung ist schriftlich dokumentiert und wird vom Vorstand überwacht. Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden überprüft. Sie sind dokumentiert und nachvollziehbar, die Kontrollen sind zweckmässig. Im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung gibt es keine wesentlichen Schwachstellen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Beim geplanten Ersatzneubau für die Siedlung Seebahn gab es auch 2024 wieder Verzögerungen. Im September verabschiedete der Stadtrat den im Frühling 2024 eingereichten Gestaltungsplan zu Händen des Gemeinderates. Die Baueingabe kann frühestens im April 2025 erfolgen. Die bisherigen Erfahrungen legen nahe, dass auch bei allen weiteren Planungsschritten mit Unwägbarkeiten, Verzögerungen und Rechtsunsicherheit gerechnet werden muss.

Im Projekt «Entwicklung Lettenquartier» wurden Machbarkeitsstudien realisiert, die Gespräche mit der Stadt vertieft und die Ergebnisse dokumentiert.

Die Teilsanierung der Siedlung Effretikon konnte im Frühling 2024 mit der Bauprojekt abrechnung definitiv abgeschlossen werden.

Das Sanierungsprojekt für die Siedlung Industrie 3 verzögert sich. Weil die Baubewilligung nicht rechtzeitig erteilt wurde und die Bauarbeiten nur in der warmen Jahreszeit durchgeführt werden können, musste deren Start auf April 2025 verschoben werden. Die zweite Etappe wird 2026 realisiert.

Im Zusammenhang mit den Verhandlungen zum verlängerten Baurecht für die Siedlung Bändli wurde deren Zustand umfassend analysiert.

Sozialfonds

Mit den Geldern aus dem Sozialfonds werden gemeinschaftsfördernde Projekte und Aktivitäten finanziert und entsprechende Organisationen gefördert. Ausserdem kann der Sozialfonds genutzt werden, um in Not geratene Bewohner:innen zu unterstützen. Der Bestand des Fonds verringerte sich leicht im Jahr 2024.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Es sind keine wesentlichen aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt.

Zukunftsaussichten

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Zürich und der Agglomeration wird nicht zurückgehen, sondern sich im Gegenteil noch vergrössern. Die Nachfrage nach Wohnungen, die gemäss den Regeln der Kostenmiete vermietet werden, wird deshalb sehr hoch bleiben. Die BEP kann – wie alle Wohnbaugenossenschaften im Raum Zürich – fest damit rechnen, dass sie auch in den kommenden Jahren keine leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen haben wird.

Die Gebäudeversicherungswerte werden 2025 nicht nochmals ansteigen, und die Zinsen für Fremdkapital bewegen sich voraussichtlich seitwärts. Dadurch werden die Aufwände für die Finanzierung, den Unterhalt und den Betrieb der Liegenschaften weniger stark ansteigen als im Vorjahr.

Das Kredite-Portfolio wird laufend überwacht und in den letzten Jahren ist es gelungen, sich gegen einen kurzfristigen Zinsanstieg abzusichern. Dennoch muss mit einem leichten Anstieg der Zinskosten gerechnet werden. Denn ein grosser Teil der bestehenden Kredite konnte zur Zeit der sehr tiefen Zinsen abgeschlossen werden. Obwohl Anschlussfinanzierungen aktuell zu attraktiven Konditionen möglich sind, wird dieses tiefe Zins-Niveau nicht mehr erreicht.

Bilanz

Aktiven

	2024	2023
	in CHF	in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'537'303.01	2'616'783.40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	164'973.60	387'644.57
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)	144'021.70	124'288.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen (TA)	9'229.40	31'069.18
Total Umlaufvermögen	1'855'527.71	3'159'786.05
Anlagevermögen		
Contracting Heisanlagen	836'104.00	918'574.00
Finanzanlagen	1'296'500.00	1'296'500.00
Sachanlagen:		
Mobilien	607'219.84	310'249.65
Baulandreserven	905'585.85	905'585.85
Bebautes Land	60'786'510.45	60'786'510.45
Gebäude auf Eigengrund	352'554'919.90	352'554'919.90
./. Amortisationen	-60'395'125.80	292'159'794.10
Gebäude auf Land im Baurecht	126'793'710.20	-56'876'305.80
./. Heimfallfonds	-23'922'155.10	295'678'614.10
Sachanlagen im Bau	102'871'555.10	125'555'651.80
	6'464'566.76	102'862'286.70
Total Anlagevermögen	465'927'836.10	468'735'772.61
Total Aktiven	467'783'363.81	471'895'558.66

Passiven

	2024		2023	
	in CHF		in CHF	
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'148'605.51		2'001'651.93
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1'456'500.00		1'505'500.00
"Passive Rechnungsabgrenzungen (Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)"		1'562'280.03		1'501'239.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'167'385.54		5'008'390.93
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Depositenkasse	65'687'889.02		71'231'875.35	
Hypotheken und Darlehen	326'096'000.00		329'739'000.00	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		391'783'889.02		400'970'875.35
Rückstellungen				
Erneuerungsfonds	62'683'124.27		56'659'880.00	
Sozialfonds	415'182.12		463'434.52	
Total Rückstellungen		63'098'306.39		57'123'314.52
Total langfristiges Fremdkapital		454'882'195.41		458'094'189.87
Total Fremdkapital		459'049'580.95		463'102'580.80
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		8'441'325.00		8'501'520.00
Gesetzliche Gewinnreserven		291'000.00		290'000.00
Gewinnvortrag	457.86		447.44	
Jahresergebnis	1'000.00	1'457.86	1'010.42	1'457.86
Total Eigenkapital		8'733'782.86		8'792'977.86
Total Passiven		467'783'363.81		471'895'558.66

Erfolgsrechnung

	2024 in CHF	2023 in CHF
Ertrag		
Mieterträge Wohnungen ./.. Leerstände	25'884'237.95	24'155'722.00
Übrige Mieterträge	1'845'989.10	2'177'762.40
Übrige Erträge	371'628.44	458'359.36
Total Erlös aus Lieferungen und Leistungen	28'101'855.49	26'791'843.76
Aufwand		
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	-4'964'162.02	-4'018'077.62
Baurechtszinsen	-679'293.30	-709'322.30
Versicherungen	-255'405.15	-233'291.70
Betrieb, Abgaben und Gebühren	-990'746.51	-998'689.95
Einlage Erneuerungsfonds	-6'563'244.27	-5'875'470.00
Total Liegenschaftenaufwand	-13'452'851.25	-11'834'851.57
Bruttoergebnis	14'649'004.24	14'956'992.19
Personalaufwand	-3'822'947.36	-4'295'155.92
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'022'821.42	-1'037'518.19
Genossenschaftl. Betriebsaufwand	-258'618.89	-265'217.51
Organkosten	-244'747.31	-232'245.02
	-1'526'187.62	-1'534'980.72
Betriebl. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen	9'299'869.26	9'126'855.55
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-61'836.50	-73'808.55
Einlage Amortisationsfonds	-3'518'820.00	-3'515'510.00
Einlage Heimfallfonds	-1'228'790.00	-1'186'780.00
	-4'809'446.50	-4'776'098.55
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	-3'813'901.38	-3'645'468.55
Zinsaufwand Depositenkasse	-671'319.65	-715'377.40
Übriger Finanzaufwand	-6'046.36	-4'141.83
	-4'491'267.39	-4'364'987.78
Finanzertrag	25'998.88	23'925.00
Periodenfremder Aufwand/Ertrag	0.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	25'154.25	9'694.22
Direkte Steuern	-24'154.25	-8'683.80
Jahresgewinn	1'000.00	1'010.42

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Jahresrechnung 2024 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 - 960 OR) erstellt.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Die Depositenkasse wird unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen weil die Einlagen mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen und die Mindestanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt. Bezüge können nur unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen gemäss Depositenkassen-Reglement erfolgen.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

Sachanlagen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

Erneuerungsfonds

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich und den aktuell geltenden steuerlichen Vorschriften.

Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Zusammensetzung der passiven Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2024 in CHF	Vorjahr in CHF
Voraus bezahlte Mieten	887'711	879'279
Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	144'183	249'849
Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	132'900	115'900
Diverse Abgrenzungen	397'486	256'211
Total	1'562'280	1'501'239

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	61'432
--	----------	---------------

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	540'135'141	538'897'082
--	-------------	-------------

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend
---	------------	------------

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Periodenfremde Aufwände/Erträge

Keine. (Vorjahr: keine)

Langfristige Verträge

Energie-Contracting

Unter der Bilanzposition «Contracting Heizanlagen» werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden. Die Verträge mit Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahren beinhalten jährlich wiederkehrende Verpflichtungen, welche aktuell CHF 2'071'428 betragen (Vorjahr: 1'973'518).

Land im Baurecht

Siedlung	Fläche [m ²]	Laufzeit [Jahre]	Ablauf	Zins pro Jahr [in CHF]
Letten 8	418	unbefristet	-	2'508.10
Oerlikon	2'315	90	30.09.2056	15'739.20
Urdorf	5'134	90	30.06.2057	40'792.20
Oberglatt	2'928	90	31.12.2062	17'079.00
Wallisellen	3'261	85	30.06.2058	8'570.00
Bändli	11'692	60	07.02.2033	347'428.20
Effretikon	3'298	90	23.06.2055	17'400.00
Waid	17'700	62	14.12.2073	119'716.50
Hofächer, Dietikon	7'296	62	31.12.2075	75'000.00
Total	54'042			644'233.20

Entschädigungen

	2024 in CHF	2023 in CHF
Reglementarische Vorstandsentschädigung	109'987.30	105'832.25
Entschädigung Baukommission	8'370.00	9'900.00

Auflösung stiller Reserven

Im Berichtsjahr überstiegen die Aufwendungen aus dem Sozialfonds die Einlagen um CHF 48'252.40. Zudem wurden bei der Pensionskasse Arbeitgeberbeitragsreserven im Betrag von CHF 488'980.00 aufgelöst.

Gewinnverwendung

	2024 in CHF	2022 in CHF
Jahresergebnis		
Gewinnvortrag	457.86	447.44
Jahresergebnis (Gewinn)	1'000.00	1'010.42
Zur Verfügung stehender Betrag	1'457.86	1'457.86

Der Vorstand beantragt folgende Verwendung des Gewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	457.86	457.86
Total	1'457.86	1'457.86

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Lagebericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 7. März 2025

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Details zur Jahresrechnung 2024

CHF

Abschreibungen

Amortisation Liegenschaften auf Eigengrund

Stand am 1. Januar	56'876'305.80
Zuweisung	3'518'820.00
Stand am 31. Dezember	60'395'125.80

Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht

Anfangsbestand 1. Januar	22'693'365.10
Zuweisung	1'228'790.00
Stand am 31. Dezember	23'922'155.10

Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2024	84'317'280.90
---	----------------------

Sozial-/Veranstaltungsfonds

Anfangsbestand 1. Januar	463'434.52
Mieterbeiträge und Spenden	127'306.15
Aufwendungen	-175'558.55
Stand per 31. Dezember	415'182.12

Erneuerungsfonds

Anfangsbestand 1. Januar	56'659'880.00
Einlagen	6'245'320.00
Entnahmen	-540'000.00
Stand per 31. Dezember	62'365'200.00

Depositenkasse

Anfangsbestand 1. Januar	71'231'875.35
Einlagen inkl. Verzinsung	3'692'765.37
Rückzüge	-9'236'751.70
Stand per 31. Dezember	65'687'889.02

Hypothekenverzeichnis per 31. Dezember 2024

CHF

Veränderungen im Berichtsjahr

Anfangsbestand per 1. Januar	331'244'500.00
Zürcher Kantonalbank	-10'500'000.00
Banque Cantonale de Genève	2'200'000.00
Pensionskasse SBB	0.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	0.00
Migrosbank	-392'000.00
Diverse Kreditgeber	5'000'000.00

Schlussbestand	327'552'500.00
-----------------------	-----------------------

Hypothekarschulden nach Gläubiger

Zürcher Kantonalbank	77'000'000.00
Banque Cantonale de Genève	96'728'500.00
Pensionskasse SBB	63'000'000.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	24'300'000.00
Migrosbank	18'524'000.00
Diverse Kreditgeber	48'000'000.00

Total	327'552'500.00
--------------	-----------------------

Die BEP-Siedlungen im Überblick



A Bändli
392 Bewohner:innen
Nettomieten: 842.– bis 1236.–
Wohnfläche: 11'458 m²
Siedlungskommission Bändli
Vorsitz: Ernst Walder

B Manegg
267 Bewohner:innen
Nettomieten: 1168.– bis 2598.–
Wohnfläche: 8271 m²
Siedlungskommission Manegg
Vorsitz: Ariel Leuenberger

C Waid
184 Bewohner:innen
Nettomieten: 997.– bis 3371.–
Wohnfläche: 6869 m²
Siedlungskommission Waid
Vorsitz: Giulio Picin



Impressum

Herausgeberin

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals

Gestaltung

Giger Grafik

Druck

Vögeli AG; Papier: Pureprint naturweiss

Fotos BEP-Siedlungen im Überblick

Reto Schlatter



© BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich, 044 368 66 11,
info@bep-zuerich.ch, www.bep-zuerich.ch
April 2025

Genossenschaften mit über 2000 Mitgliedern müssen einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard erstellen. Die BEP verwendet den Standard Swiss GAAP FER. Dieser zusätzliche Jahresabschluss ist auf der Website www.bep-zuerich.ch online verfügbar.

