

B
E
P

Baugenossenschaft
des eidgenössischen
Personals Zürich

**BEP Baugenossenschaft
des eidg. Personals**
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

044 368 66 11
info@bep-zuerich.ch
bep-zuerich.ch

Geschäftsbericht 2024

Swiss GAAP FER

Jahresbericht 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 ordnungsgemäss Rechnungslegung gibt es keine wesentlichen Schwachstellen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Beim geplanten Ersatzneubau für die Siedlung Seebahn gab es 2024 erneut Verzögerungen. Im September verabschiedete der Stadtrat den im Frühling 2024 eingereichten Gestaltungsplan zuhanden 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 Bauprojektabrechnung 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.

Zukunftsansichten

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

in CHF

AKTIVEN

2023

2024

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	2'616'783	1'537'303
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	387'645	164'974
Vorräte	124'289	144'022
Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>31'069</u>	<u>3'159'786</u>

Anlagevermögen

Sachanlagen

Gebäude auf eigenem Land	413'341'430	413'341'430
./. Amortisationskonto	-47'439'204	-50'563'073
Gebäude auf Land im Baurecht	125'555'652	126'793'710
./. Heimfallfonds	-22'693'365	-23'922'155
Unbebaute Grundstücke	905'586	905'586
Sachanlagen im Bau	5'977'452	6'464'567
Heizanlagen in Leasing	5'031'103	4'764'611
Übrige Sachanlagen	<u>310'250</u>	<u>480'988'904</u>

Finanzanlagen	1'296'500	1'296'500
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	608'734	119'754
Contracting Heizanlagen	<u>692'990</u>	<u>630'300</u>
Total Anlagevermögen	<u>483'587'128</u>	<u>480'438'450</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>486'746'914</u>	<u>482'293'978</u>

Bilanz
in CHF

PASSIVEN	2023	2024
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'505'500	1'456'500
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'001'652	1'148'606
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>1'501'239</u>	<u>5'008'391</u>
		<u>1'562'280</u>
		4'167'386
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	400'970'875	391'783'889
Leasingverbindlichkeiten	5'143'633	4'869'846
Rückstellungen	<u>58'567'774</u>	<u>464'682'282</u>
Total Fremdkapital	<u>469'690'673</u>	<u>64'573'499</u>
		461'227'234
		465'394'620
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	8'501'520	8'441'325
Gewinnreserven	8'221'855	8'554'721
Jahresgewinn/-verlust	<u>332'866</u>	<u>17'056'241</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>486'746'914</u>	<u>482'293'978</u>

Erfolgsrechnung

in CHF

	2023	2024
<u>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</u>		
Mieterträge Wohnungen	24'155'722	25'884'238
Übrige Mieterträge	2'177'762	1'845'989
Andere betriebliche Erträge	<u>450'900</u>	26'784'384
	<u>450'900</u>	<u>26'784'384</u>
	<u>323'376</u>	<u>28'053'603</u>
<u>Liegenschaftenaufwand</u>		
Unterhalt / Reparaturen	-4'001'543	-4'937'087
Baurechtszinsen	-709'322	-679'293
Versicherungen	-233'292	-255'405
Abgaben / Gebühren	-998'690	-990'747
Einlage Erneuerungsfonds	<u>-5'875'470</u>	<u>-11'818'317</u>
	<u>-5'875'470</u>	<u>-11'818'317</u>
Bruttoergebnis	<u>14'966'067</u>	<u>14'627'827</u>
Personalaufwand	-4'295'156	-4'316'930
<u>Übriger betrieblicher Aufwand</u>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'037'518	-1'022'822
Genossenschaftlicher Betriebsaufwand	-265'218	-258'619
Organkosten	-232'245	-244'747
Kapitalsteuern	<u>-19'500</u>	<u>-1'554'481</u>
	<u>-19'500</u>	<u>-1'554'481</u>
	<u>-19'200</u>	<u>-1'545'388</u>
<u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>		
Einlage Amortisationskonto	-3'123'687	-3'123'869
Einlage Heimfallfonds	-1'186'780	-1'228'790
Abschreibungen übrige Sachanlagen	<u>-73'809</u>	<u>-4'384'276</u>
	<u>-73'809</u>	<u>-4'384'276</u>
Betriebliches Ergebnis	<u>4'732'154</u>	<u>4'351'013</u>
<u>Finanzergebnis</u>		
Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen	-3'645'468	-3'813'901
Zinsaufwand Depositenkasse	-715'377	-671'320
Übriger Finanzaufwand	-4'142	-6'046
Finanzertrag	<u>32'659</u>	<u>-4'332'328</u>
	<u>32'659</u>	<u>-4'332'328</u>
	<u>31'002</u>	<u>-4'460'265</u>
Ordentliches Ergebnis	<u>399'826</u>	<u>-109'252</u>
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	0	0
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern	<u>399'826</u>	<u>-109'252</u>
Ertragssteuern	-66'960	12'564
Jahresgewinn/-verlust	<u>332'866</u>	<u>-96'688</u>

Geldflussrechnung

in CHF

	2023	2024
Betriebstätigkeit		
Jahresergebnis	332'866	-96'688
+ Abschreibungen auf Sachanlagen	4'384'276	4'414'496
+ Einlagen Erneuerungsfonds	5'875'470	6'563'244
+ Zins Depositenkasse	481'400	452'800
+/- Veränderung Rückstellungen latente Steuern	77'776	-17'518
+/- nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Ertrag	-5'497	-7'297
Cash flow vor Veränderung Nettoumlauvermögen	11'146'291	11'309'037
+/- Veränderungen Forderungen Lieferungen/Leistungen	28'748	222'671
+/- Veränderung Vorräte	38'087	-19'733
+/- Veränderung vorausbezahlte Anschlussgebühren EWZ	62'670	62'690
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	9'641	21'840
+/- Veränderung Verbindlichkeiten Lieferungen/Leistungen	344'146	-853'046
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-103'067	61'041
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	11'526'516	10'804'500
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in Sachanlagen	-3'152'002	-2'083'979
+ Abnahme Arbeitgeber-Beitragsreserve	0	488'980
- Entnahme Erneuerungsfonds	0	-540'000
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3'152'002	-2'134'999
Finanzierungstätigkeit		
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-2'632'155	-1'505'500
+/- Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-3'760'715	-8'183'286
+/- Veränderung Genossenschaftskapital	92'116	-60'195
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-6'300'754	-9'748'981
Veränderung Flüssige Mittel	2'073'760	-1'079'480
<hr/>		
Nachweis Veränderung		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	543'023	2'616'783
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	2'616'783	1'537'303
Veränderung Flüssige Mittel	2'073'760	-1'079'480

Eigenkapitalnachweis

in CHF

	Genossen- schaftskapital	Nicht einbezahl- tes Genossen- schaftskapital	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital per 1.1.2023 nach Swiss GAAP FER	8'409'404	0	8'221'855	16'631'259
Veränderung Genossenschaftskapital	92'116			92'116
Jahresgewinn		332'866		332'866
Eigenkapital per 31.12.2023 nach Swiss GAAP FER	8'501'520	0	8'554'721	17'056'241
Veränderung Genossenschaftskapital	-60'195			-60'195
Jahresverlust		-96'688		-96'688
Eigenkapital per 31.12.2024 nach Swiss GAAP FER	8'441'325	0	8'458'033	16'899'358

Anhang zur Jahresrechnung 2024 nach Swiss GAAP FER

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel (Kassen-, Post- und Bankguthaben) werden zu aktuellen Werten bewertet.

Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten.

Contracting Heizanlagen

Die Position beinhaltet vorausbezahlte Anschlussgebühren bzw. Investitionsbeiträge für Heizanlagen im Contracting. Die Vorauszahlungen werden über die Vertragslaufzeit anteilmässig aufgelöst bzw. amortisiert. Die Verträge haben Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahren. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Anteile an anderen Genossenschaften sowie Aktien der Logis Suisse SA. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

<u>Anlagekategorie</u>	<u>Abschreibungsdauer</u>
Grundstücke	keine Abschreibung
Gebäude auf eigenem Land	100 Jahre
Gebäude auf Land im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag
Sachanlagen im Bau	keine Abschreibungen
Übrige Sachanlagen	5 – 10 Jahre

Liegenschaften

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

Sachanlagen im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrende Grossrenovationen bilanziert

Aktivierte Eigenleistungen / Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 wurden keine Eigenleistungen aktiviert.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2024 CHF 0 (Vorjahr CHF 0)

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert

Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken und Darlehen werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Depositenkasse

Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert da die Gelder faktisch mittel bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betragsmässig und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimalanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen wurden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet, den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen den FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 19,6% (Vorjahr 19.7%).

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 der Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15% des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von Ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

Wichtigste Erlösquellen und deren Erfassung

Die Vermietung von Liegenschaften stellt die wichtigste Erlösquelle dar. Die Mieterträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

In TCHF	31.12.23	31.12.24
Flüssige Mittel	2'617	1'537
Kasse	9	30
Post	813	91
Bank	1'795	1'416
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	388	165
Dritte	321	107
Genossenschafter	67	58

Sachanlagen spiegel in CHF

	Unbebaute Grundstücke	Grundstücke und Bauten	Heizungen in Leasing	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total
Nettobuchwerte 1.1.2023	905'586	472'748'367	5'297'595	3'213'322	322'800	482'487'670
Anschriftungswerte						
Stand 1.1.2023	993'343	538'570'469	7'994'754	3'213'322	819'814	551'591'702
Zugänge	0	326'613	0	2'764'130	61'259	3'152'002
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	993'343	538'897'082	7'994'754	5'977'452	881'073	554'743'704
Kumulierte Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2023	87'757	65'822'102	2'697'159	0	497'014	69'104'032
Planmässige Abschreibungen	0	4'310'467	266'492	0	73'809	4'650'768
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	87'757	70'132'569	2'963'651	0	570'823	73'754'800
Nettobuchwerte 31.12.2023	905'586	468'764'513	5'031'103	5'977'452	310'250	480'988'904
Nettobuchwerte 1.1.2024	905'586	468'764'513	5'031'103	5'977'452	310'250	480'988'904
Anschriftungswerte						
Stand 1.1.2024	993'343	538'897'082	7'994'754	5'977'452	881'073	554'743'704
Zugänge	0	1'238'058	0	487'115	358'806	2'083'979
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	993'343	540'135'140	7'994'754	6'464'567	1'239'879	556'827'683
Kumulierte Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2024	87'757	70'132'569	2'963'651	0	570'823	73'754'800
Planmässige Abschreibungen	0	4'352'659	266'492	0	61'836	4'680'987
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	87'757	74'485'228	3'230'143	0	632'659	78'435'787
Nettobuchwerte 31.12.2024	905'586	465'649'912	4'764'611	6'464'567	607'220	478'391'896

Finanzanlagen in CHF

	31.12.23	31.12.24
Aktien Logis Suisse AG	625'000	625'000
Anteilscheine Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	300'000	300'000
Anteilscheine HABITAT 8000	220'000	220'000
Anteilscheine GdG Ost Genossenschaft der Genossenschaften	100'000	100'000
Anteilscheine MCS Gesundes Wohnen	25'000	25'000
Anteilscheine Baugenossenschaft Kalkbreite	10'000	10'000
Anteilscheine HBG Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	10'000	10'000
Anteilscheine EGW Emissionszentrale f. gemeinnütz. Wohnbau	5'000	5'000
Anteilschein Genossenschaft idée coopérative	1'000	1'000
Anteilschein Raiffeisen Zürich Genossenschaftsbank	500	500
Total Finanzanlagen	1'296'500	1'296'500

	31.12.23	31.12.24
Passive Rechnungsabgrenzung	1'501	1'562
Hypothekar- und Darlehenszinsen	123	397
Voraus bezahlte Mieten	879	888
Nebenkostenabrechnung	250	144
Allgemeinstrom, Wasser/Abwasser	116	133
Übrige	133	0
 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	 400'971	 391'784
Depositenkasse	71'232	65'688
Hypotheken	329'739	326'096

Langfristige Rückstellungen TCHF	Latente Ertrags- steuern	Erneuer- ungs- fonds	Total
Buchwert 1.1.2023	1'830	50'785	52'615
Bildung	78	5'875	5'953
Verwendung	0	0	0
Auflösung	0	0	0
Buchwert 31.12.2023	1'908	56'660	58'568
Buchwert 1.1.2024	1'908	56'660	58'568
Bildung	0	6'563	6'563
Verwendung	0	-540	-540
Auflösung	-18	0	-18
Buchwert 31.12.2024	1'890	62'683	64'573

Genossenschaftskapital	31.12.23	31.12.24
Anzahl Mitglieder 1. Jan.	3'266	3'313
Abnahme	47	-32
Anzahl Mitglieder 31. Dez.	3'313	3'281
Pflichtanteilscheinkapital 1. Jan.	7'354	7'422
Zunahme / Abnahme	68	-32
Pflichtanteilscheinkapital 31. Dez.	7'422	7'390
Freiwilliges Kapital 1. Jan.	1'055	1'080
Zunahme / Abnahme	25	-29
Freiwilliges Kapital 31. Dez.	1'080	1'051
Total Genossenschaftskapital	8'502	8'441

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

TCHF	2023	2024
Personalaufwand	4'295	4'317
Löhne	3'267	3'304
Sozialversicherungen	861	821
Übriger Personalaufwand	167	192
Steuern		
Laufende Ertragssteuern	-11	4
Veränderung latente Steuern	78	-17
Total Ertragssteuern	67	-13
Kapitalsteuern	19	19
Total Steuern	86	6
Durchschnittlicher Steuersatz	19.7%	19,6%

Ergänzende Erläuterungen und Angaben

Gesamtbetrag verpfändete Aktiven

Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	540'135'140
Vorjahr	538'597'082
Bestehende Schuldbriefe (nominal)	426'699'000
Vorjahr	424'675'000
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	292'552'500
Vorjahr	296'244'500

Brandversicherungswerte der Sachanlagen in CHF

Liegenschaften	630'843'750
----------------	-------------

Baurechtsverträge; jährlicher Baurechtszins in TCHF	2023	2024
Siedlung Oerlikon, Laufzeit bis 30.09.2056	16	16
Siedlung Urdorf, Laufzeit bis 30.06.2057	41	41
Siedlung Oberglatt, Laufzeit bis 31.12.2062	17	17
Siedlung Wallisellen, Laufzeit bis 30.06.2058	8	9
Siedlung Bändli, Laufzeit bis 07.02.2033	347	347
Siedlung Effretikon, Laufzeit bis 23.06.2055	17	17
Siedlung Waid, Laufzeit bis 14.12.2073	163	120
Siedlung Hofächer, Laufzeit bis 31.12.2075	96	75
Total	706	644

Langfristige Verträge; jährliche Grundgebühr in TCHF

Energiecontracting EWZ	1'698	1'787
Energiecontracting EKZ	283	284

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung betrug per 31.12.2024 123,8% (Vorjahr 119,7%). Im Geschäftsjahr betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge TCHF 499 (Vorjahr TCHF 558).

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Finanzkommission am 07.03.2025 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

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, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

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 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 Jahresbericht 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, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, 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 mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungsgrundssatz 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.

Zürich, 7. März 2025

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Kennzahlen

in (CHF 1'000)

Kostenstatistik wbg-schweiz 2021 Mittelwert	2023	2024
Mietzinseinnahmen		
Anzahl Wohnungen	26'333	27'730
CHF pro Wohnung	1'802	1'802
	15'311	15'388
Bruttorendite 2)	4.9%	4.8%
		5.0%
Unterhalt und Reparaturen 1)		
CHF pro Wohnung	5'210	6'111
in % der Mietzinseinnahmen	3'300	3'391
	21.6	22.0
Liegenschaftenaufwand 3)		
CHF pro Wohnung	13'567	15'114
in % der Mietzinseinnahmen	7'199	8'387
	47.0	54.5
Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand		
CHF pro Wohnung	3'831	3'922
in % der Mietzinseinnahmen	2'043	2'176
	13.3	14.1
Finanzaufwand		
CHF pro Wohnung	4'365	4'491
in % der Mietzinseinnahmen	2'141	2'492
Durchschnittl. Zinssatz Hypotheken/Anleihen	14.0	16.2
	1.01%	1.09%
Cash flow		
CHF pro Wohnung	11'146	11'309
in % der Mietzinseinnahmen	7'039	6'276
	46.0	40.8
Verschuldungsgrad (Hypotheken/Darlehen in % Anlagekosten)		
(inkl. Depositenkasse in % Anlagekosten)	62.1%	60.7%
(in % Gebäudeversicherungswert)	73.2%	73.7%
(inkl. Depositenkasse in % Gebäudeversicherungswert)	58.1%	55.4%
	65.2%	67.3%
Eigenfinanzierungsgrad		
(Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)	5.0%	3.5%
		3.5%
Bilanzkennzahlen (in CHF)		
Anlagewert pro Wohnung	297'732	299'055
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	329'561	332'075
Erneuerungsfonds pro Wohnung	34'900	31'443
		34'785

Bemerkungen:

1) Unterhalt inklusive Löhne Betrieb

2) inkl. Wert Land im Baurecht = mit 5% kapitalisierte Baurechtszinsen

3) Lohnaufwand Bauabteilung in Liegenschaftenaufwand