

# **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 ordnungsgemässe 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 Bauprojektanrechnung 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.

### **Zukunftsauaussichten**

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

<b>AKTIVEN</b>	2023		2024	
<u>Umlaufvermögen</u>				
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>	<b>3'159'786</b>	<u>9'229</u>	<b>1'855'528</b>
<u>Anlagevermögen</u>				
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>	480'988'904	<u>607'220</u>	<b>478'391'896</b>
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		<b><u>483'587'128</u></b>		<b><u>480'438'450</u></b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b><u>486'746'914</u></b>		<b><u>482'293'978</u></b>

## Bilanz

in CHF

<b>PASSIVEN</b>	<b>2023</b>		<b>2024</b>	
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>				
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>	<b>5'008'391</b>	<u>1'562'280</u>	<b>4'167'386</b>
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	400'970'875		391'783'889	
Leasingverbindlichkeiten	5'143'633		4'869'846	
Rückstellungen	<u>58'567'774</u>	<b>464'682'282</b>	<u>64'573'499</u>	<b>461'227'234</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>469'690'673</b>		<b>465'394'620</b>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital	8'501'520		8'441'325	
Gewinnreserven	8'221'855		8'554'721	
Jahresgewinn/-verlust	<u>332'866</u>	<b>17'056'241</b>	<u>-96'688</u>	<b>16'899'358</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>486'746'914</b>		<b>482'293'978</b>

# 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>323'376</u>	28'053'603
<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>	-11'818'317	<u>-6'563'244</u>	-13'425'776
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>14'966'067</b>		<b>14'627'827</b>
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>	-1'554'481	<u>-19'200</u>	-1'545'388
<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>	-4'384'276	<u>-61'837</u>	-4'414'496
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>4'732'154</b>		<b>4'351'013</b>
<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>	-4'332'328	<u>31'002</u>	-4'460'265
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>399'826</b>		<b>-109'252</b>
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag		<u>0</u>		<u>0</u>
<b>Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern</b>		<b>399'826</b>		<b>-109'252</b>
Ertragssteuern		<u>-66'960</u>		<u>12'564</u>
<b>Jahresgewinn/-verlust</b>		<b>332'866</b>		<b>-96'688</b>

# Geldflussrechnung

in CHF

	2023	2024
<b>Betriebstätigkeit</b>		
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
<b>Cash flow</b> vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	<b>11'146'291</b>	<b>11'309'037</b>
+/- 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
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>11'526'516</b>	<b>10'804'500</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
- Investitionen in Sachanlagen	-3'152'002	-2'083'979
+ Abnahme Arbeitgeber-Beitragsreserve	0	488'980
- Entnahme Erneuerungsfonds	0	-540'000
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3'152'002</b>	<b>-2'134'999</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-2'632'155	-1'505'500
+/- Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-3'760'715	-8'183'286
+/- Veränderung Genossenschaftskapital	92'116	-60'195
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-6'300'754</b>	<b>-9'748'981</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>2'073'760</b>	<b>-1'079'480</b>
<b>Nachweis Veränderung</b>		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	543'023	2'616'783
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	2'616'783	1'537'303
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>2'073'760</b>	<b>-1'079'480</b>

## Eigenkapitalnachweis

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



# 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. wertvermehrnde Grossrenovationen bilanziert

#### Aktiviert 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
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>2'617</b>	<b>1'537</b>
Kasse	9	30
Post	813	91
Bank	1'795	1'416
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>388</b>	<b>165</b>
Dritte	321	107
Genossenschafter	67	58

## Sachanlagenspiegel in CHF

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

**Finanzanlagen in CHF**

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.24</b>
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
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>1'296'500</b>	<b>1'296'500</b>

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

**Langfristige Rückstellungen  
TCHF**

**Latente Ertrags-  
steuern Erneuer-  
ungs-  
fonds Total**

<b>Buchwert 1.1.2023</b>	<b>1'830</b>	<b>50'785</b>	<b>52'615</b>
Bildung	78	5'875	5'953
Verwendung	0	0	0
Auflösung	0	0	0
<b>Buchwert 31.12.2023</b>	<b>1'908</b>	<b>56'660</b>	<b>58'568</b>

<b>Buchwert 1.1.2024</b>	<b>1'908</b>	<b>56'660</b>	<b>58'568</b>
Bildung	0	6'563	6'563
Verwendung	0	-540	-540
Auflösung	-18	0	-18
<b>Buchwert 31.12.2024</b>	<b>1'890</b>	<b>62'683</b>	<b>64'573</b>

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



## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

<b>TCHF</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>4'295</b>	<b>4'317</b>
Löhne	3'267	3'304
Sozialversicherungen	861	821
Übriger Personalaufwand	167	192
<b>Steuern</b>		
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
<b>Total</b>	<b>706</b>	<b>644</b>

### Langfristige Verträge; jährliche Grundgebühr in TCHF

Energiecontrating 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 betrugen 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 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.

Zürich, 7. März 2025

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

## in (CHF 1'000)

Bemerkungen:

### 3) Lohnaufwand Bauabteilung in Liegenschaftenaufwand