B E P

Geschäftsbericht 2025

Digitalisierung. Instandsetzungen. Mitwirkungen. Medien-Präsenz. Strategie-Massnahmen. Vermietungs-reglement. Volksabstimmung.

Inhalt

5 Editorial

6 Bericht aus dem Vorstand

8 Übers Jahr

14 Rückblick der Geschäftsstelle

16 Liegenschaftenverzeichnis

18 Jahresrechnung 2025

Stichtag 31.12.2025

30 Geburten

Herzliche Gratulation an die Eltern von
Cléo Robin, Siedlung Limmatfeld; Ori Natan, Siedlung Manegg; Luan Mael, Siedlung Manegg; Mila Leni, Siedlung Manegg; Dua An, Siedlung Neumühle; Malia Suara, Siedlung Manegg; Leonardo Enea, Siedlung Manegg; Delila Lara, Siedlung Stüssi; León Oktavio, Siedlung Wasserwerk I; Luna, Siedlung Limmatfeld; Elif, Siedlung Limmatfeld; Kian, Siedlung Limmatfeld; Valerie, Siedlung Manegg; Yaro Lief, Siedlung Manegg; Kejan, Siedlung Letten 4; Phillipa Nomi Elisabeth; Siedlung Manegg; Jonna, Siedlung Industrie 2; Emirhan, Siedlung Wallisellen; Rocco, Siedlung Letten 7; Emil Frederick, Siedlung Letten 6; Carlos Felipe, Siedlung Manegg; Yero, Siedlung Industrie 2; Hana Réka, Siedlung Waid; Daria Eloise, Siedlung Limmatfeld; Arian, Siedlung Wasserwerk I; Lina, Siedlung Letten 4; Alena, Siedlung Letten 4; Stefanos, Siedlung Wasserwerk I; Rhea, Siedlung Wasserwerk II; Sana, Siedlung Neumühle

12 Todesfälle

Das Beileid gilt den Angehörigen und Bekannten von
Vittorio Bonavoglia, Siedlung Industrie 4; Vincenzo Celentano, Siedlung Wasserwerk II; Regula Danuser Krähenbühl, Siedlung Letten 5; Michelina Digregorio-Sirressi, Siedlung Industrie 3; Annamarie Dörig, Siedlung Wasserwerk I; Lucia Flacher-Oesterle, Siedlung Dietikon-Hofächer; Giovanni Iannotta, Siedlung Industrie 4; Herminie Imsand, Siedlung Industrie 4; Erika Müller-Ripamonti, Siedlung Urdorf; Regula Stauber, Siedlung Dietikon-Hofächer; Urs Widmer, Siedlung Letten 6; Rosmarie Zingg-Schwendener, Siedlung Stüssi

128’765.74 m²
Wohnfläche

3285
Genossenschaftsmitglieder

4169
Bewohner:innen

50 %
der BEP-Bewohner:innen ist jünger als 38 Jahre.

47 Wegzüge aus BEP-Siedlungen

37 interne Wohnungswechsel

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter und weitere Interessierte

Das Geschäftsjahr 2025 begann ruhig und wie geplant: Im Februar verabschiedeten wir im Vorstand die BEP-Strategie 2030 mit ihren sechs Schwerpunkten:

- Mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen
- Ökologischen Fussabdruck verkleinern
- Investieren in Beziehungen und Mitwirkung
- Attraktive Arbeitgeberin
- Digitale Transformation
- Präsenz

Zu diesen Schwerpunkten gestaltete die Agentur «Visual Dope» sechs sogenannte Key Visuals, mehrschichtige visuelle Elemente in sorgfältig aufeinander abgestimmten Farben, verwendbar für unterschiedliche Kommunikationszwecke und -produkte. So waren die Key Visuals zum Beispiel an der Generalversammlung 2025 auf grossen Plakaten zu sehen, oder sie dienen den Mitarbeiter:innen in Form eines Magic Cube als spielerische Erinnerungshilfe, wie Massnahmen und Strategie-Schwerpunkte zusammenhängen.

Die Genehmigung des Gestaltungsplans «Seebahn-Höfe» durch den Gemeinderat im April mit einem überaus deutlichem Mehr von 100:11 Stimmen war ein weiteres wichtiges Ereignis. Allerdings wollte es ein anonymes Komitee nicht dabei bewenden lassen und ergriff das Referendum. Nun war das Berichtsjahr definitiv nicht mehr so ruhig. Das Referendum kam zustande mit der Folge, dass wir uns zum ersten Mal in der 115-jährigen Geschichte der BEP einer Volksabstimmung stellen mussten. Die Abstimmungskampagne gab für das Präsidium und Vizepräsidium und für die Kommunikationsverantwortliche der Geschäftsstelle einiges zu tun, führte dann aber zu einem äusserst zufriedenstellenden Resultat. Über 70% der Stimmenden sagten JA zum Gestaltungsplan und setzten ein klares Zeichen für mehr genossenschaftlichen und bezahlbaren Wohnraum. Dennoch blieb dieser Abstimmungssonntag nicht ohne Wermutstropfen: Die kantonale Initiative für ein Vorkaufsrecht der Gemeinden, über die am selben Sonntag abgestimmt wurde und für die wir uns in der BEP ebenfalls engagierten, wurde abgelehnt.

Zurück zum Erfreulichen: Im September kamen rund 90 Genossenschafter:innen zum Mitwirkungsworkshop «Vermietungsreglement» und brachten sich und ihre Meinungen ein. Und zum Schluss des Jahres konnten wir den Mieter:innen fürs neue Jahr ein kleines Geschenk ankünden in Form einer Mietzinsreduktion aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes.

Im Namen des gesamten Vorstands danke ich Ihnen herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und hoffe, wir sehen uns spätestens an der Generalversammlung vom 18. Juni 2026 im Volkshaus Zürich

Mit genossenschaftlichen Grüssen



Claudia Vontobel
BEP-Präsidentin

Bericht aus dem Vorstand

Das Jahr 2025 war für den Vorstand ein intensives, arbeitsreiches und zugleich wegweisendes Jahr. Im Zentrum seiner Tätigkeit standen die konsequente Stärkung der Mitwirkung, die Erarbeitung eines neuen Vermietungsreglements sowie die Umsetzung der Wachstumsstrategie. Alle drei Schwerpunkte verfolgen ein gemeinsames Ziel: eine sozial ausgewogene, transparente und zukunftsfähige Entwicklung der BEP mit besonderem Fokus auf bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen.

Mitwirkung

Ein zentrales Anliegen des Vorstands war die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur Mitwirkung. Aufbauend auf bestehenden Erfahrungen und Rückmeldungen aus der Bewohnerschaft wurde analysiert, wo Mitwirkung bereits gut funktioniert und wo Verbesserungsbedarf besteht. In mehreren Sitzungen entwickelte die Arbeitsgruppe Mitwirkung konkrete Empfehlungen, die ebenso niederschwellig wie wirksam sind. Diese wurden in verschiedene Kategorien wie «einfach umzusetzen oder Umsetzung läuft bereits» oder «Umsetzung ist denkbar und bietet Chancen für gute Mitwirkung» eingeteilt. Die Handlungsempfehlungen bilden eine wichtige Grundlage für zukünftige Projekte und sollen sicherstellen, dass Mitwirkung nicht nur formell gilt, sondern inhaltlich ernst genommen und gelebt wird. Im Sinne der Transparenz ist der Abschlussbericht für alle zugänglich im download-Bereich der BEP-Website.

Vermietungsreglement

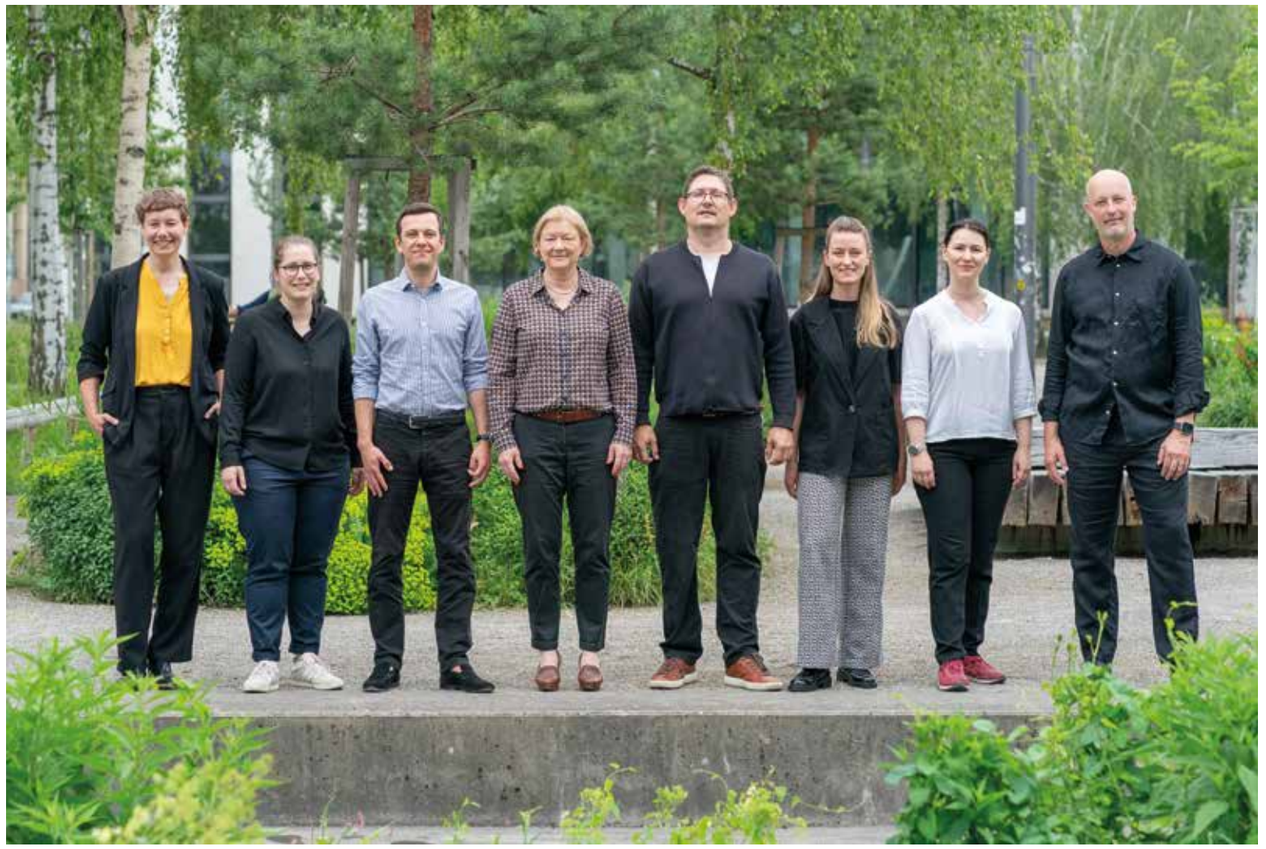
Auf der Basis der Strategie 2030 wurde ein neues Vermietungsreglement erarbeitet. Ziel war es, klare, faire und nachvollziehbare Regeln für die Vergabe der BEP-Wohnungen zu schaffen. Der Vorstand legte dabei grossen Wert auf Transparenz und Chancengleichheit. Es wurde rasch ersichtlich, dass insbesondere im Bereich der Belegungsvorschriften entsprechender Handlungsbedarf besteht und mit einer zeitgemässen Anpassung der durchschnittliche Quadratmeterverbrauch pro Person reduziert werden kann. Ein zentraler Bestandteil dieses Prozesses war eine Mitwirkungsveranstaltung, zu der zahlreiche Interessierte erschienen. Die rege Teilnahme und die vielfältigen Wortmeldungen haben eindrücklich gezeigt, wie wichtig dieses Thema für viele Mitglieder ist. Die eingebrachten Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft und, wo möglich, in das Reglement integriert. So entstand ein Regelwerk, das nicht nur rechtlich fundiert ist, sondern auch breit abgestützt und von der Bewohnerschaft mitgetragen wird.

Akquise

Mit der Statutenrevision im Jahr 2024 wurde dem Vorstand die Kompetenz übertragen, Liegenschaften und Grundstücke zu erwerben, um die Wachstumsstrategie konsequent umzusetzen. Auch im Jahr 2025 konnten einzelne Objekte geprüft und entsprechende Angebote eingereicht werden. Leider zeigte sich jedoch erneut, dass die Situation auf dem Liegenschaftenmarkt für gemeinnützige Bauträgerschaften weiterhin sehr herausfordernd ist. Mit ihren finanziellen Mitteln kann die BEP mit institutionellen Anlegern nicht mithalten, weshalb es im Berichtsjahr zu keinem Erwerb gekommen ist. Für den Vorstand ist jedoch klar: Er will weiterhin und mit Nachdruck eine Wachstumsstrategie verfolgen und zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Zuversicht

Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen blickt der Vorstand zuversichtlich in die Zukunft. Die im Berichtsjahr erarbeiteten Grundlagen stärken die Genossenschaft nachhaltig und schaffen eine solide Basis für kommende Projekte und Investitionen. Es besteht kein Zweifel, dass Transparenz, Mitwirkung und eine klare strategische Ausrichtung entscheidend sind, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Gemeinsam mit den Mitgliedern will der Vorstand den eingeschlagenen Weg engagiert, verantwortungsvoll und mit Weitblick weitergehen.



Gemäss Statuten muss der Vorstand der BEP aus mindestens fünf bis maximal zehn Personen bestehen. Sie werden von der Generalversammlung für eine jeweils drei-jährige Amtsdauer gewählt bzw. wiedergewählt. Die GV bestimmt auch das Präsidium. Für die Zuteilung der übrigen Funktionen ist der Vorstand zuständig.

Aktuell setzt sich der Vorstand wie folgt zusammen (von links nach rechts):
Elisa Schwartz-Uppendieck, Architektin, Mitglied der Finanzkommission
Lisa Diggelmann, Betriebsökonomin, BEP-Vizepräsidentin
Georg Ständike, Ökonom, Fachvorstand Finanzen und Vertreter der Stadt Zürich
Claudia Vontobel, Heilpädagogin, BEP-Präsidentin
Lukas Damann, Ethnologe, Fachvorstand Genossenschaftskultur und Soziales
Kira Purtschert, Sozialarbeiterin, Mitglied der Sozialkommission
Ana Alberati, Architektin, Mitglied strategische Baukommission
Simon Künzler, Architekt, Fachvorstand Bau und Entwicklung
Foto: Tom Kawara

Übers Jahr

Januar

Die Vorarbeiten liefen über mehrere Monate. Anfang Januar ist es so weit: Die Geschäftsstelle steigt um auf die Immobilien-Software «AbaImmo», welche die bisherige «MOR ! LIVIS» ablöst. Im grossen Ganzen glückt der Wechsel. Die vorangegangenen Schulungen erweisen sich als nützlich, und vor allem für die Mitarbeiter:innen der Buchhaltung und der kaufmännischen Bewirtschaftung ist es sehr hilfreich, dass regelmässig eine externe Fachfrau in der Geschäftsstelle anwesend ist. Sie bietet Sprechstunden an und beantwortet Fragen, die sich nun bei der konkreten Anwendung der Software stellen.



Digitale Transformation



Digitale Transformation

Februar

Ein weiterer Effort Richtung effiziente digitale Arbeitsabläufe steht an: Der hauseigene Betrieb von Servern im Untergeschoss der Geschäftsstelle soll aufgehoben und durch eine zeitgemässe Lösung ersetzt werden. Die Einführung von MS 365 soll ortsunabhängiges Arbeiten erleichtern und die bereichsübergreifende Zusammenarbeit verbessern. Die gleiche Datei soll nicht mehr an zig verschiedenen Orten abgelegt und die Suche nach spezifischen Dokumenten einfach und zielführend werden. Es beginnt mit OneDrive, dem persönlichen Cloud-Speicher. Die weiteren Schritte mit Teams, OneNote, Sharepoint, Intranet folgen übers Jahr verteilt.

März

Der Vorstand stimmt dem Antrag zu, eine Projekt-Baukommission «Manegg 2» einzuberufen, und genehmigt das Budget für die strategische Planung. Die Manegg 2 ist ein Büro- und Gewerbehaus an der Spindelstrasse 2/4 in 8041 Zürich und gehört der BEP seit 2015. Die Liegenschaft hat Potenzial für Wohnungen umgenutzt und erweitert zu werden. Eine Machbarkeitsstudie wird aufzeigen, ob und unter welchen Bedingungen sich die Idee umsetzen lässt, an diesem Ort mehr preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen.



Mehr Wohnraum schaffen

April

Anfang April reist die Geschäftsstelle nach Basel – mit dem Zug, obwohl sich der Anlass Personal-Ausflug nennt. Am Vormittag steht der Besuch des «Westfeld» im Iselin-Quartier auf dem Programm. Die Baugenossenschaft wohnen&mehr entwickelt dieses grosse, autofreie Areal, das genossenschaftliches Wohnen, Arbeiten und Leben vereint. Die BEP-Mitarbeiter:innen besichtigen das selbstverwaltete LeNa-Haus und das denkmalgeschützte, ehemalige Felix-Platter-Spital, das heute 134 Wohnungen, Alterswohnen mit Service, Kita, Kindergarten, Bistro und Lebensmittelgeschäft beherbergt. Auf das feine, rundum biologische Mittagessen folgt ein vergnüglicher Nachmittag im grössten Virtual-Reality-Center der Schweiz.



Attraktive Arbeitgeberin

Mai

Am 26. Mai steht BEP-Vizepräsidentin Lisa Diggelmann auf der Bühne des Theaters Zollhaus im Zürcher Kreis 5. Die Veranstaltungsreihe «Fokus wohnen», organisiert vom online-Magazin tsüri, startet mit der sogenannten Pitch-Night. Sieben Redner:innen bekommen sieben Minuten Zeit, um die Wohnkrise aus einer je anderen Perspektive zu beleuchten. Lisa Diggelmann erläutert mit Bezug auf die Siedlung Industrie 3, wie herausfordernd der Anspruch der BEP ist, Instandsetzungen wenn irgend möglich im bewohnten Zustand durchzuführen. Ihr Auftritt wird vom Publikum vor Ort interessiert mitverfolgt und live gestreamt.



Präsenz

Juni

Die weitreichendste Gelegenheit, mitzuwirken und mitzuentscheiden, bietet sich den Genossenschafter:innen an der jährlichen Generalversammlung. Sie findet am 12. Juni im Volkshaus Zürich statt. Die mit der Einladung verschickten Traktanden versprechen nichts Aussergewöhnliches. Dennoch kommen rund 240 Personen zusammen. Die Siedlungspräsentation wird von Mitgliedern der Siedlungskommission Letten/Wasserwerk bestritten, mit eindrücklichen Fotos zum Letten 4 früher und heute, ergänzenden Erläuterungen und Livemusik. Der Apéro riche wird bewusst fleischlos serviert und spaltet deswegen – nicht ganz unerwartet – die Gemüter.



Beziehungen und Mitwirkung

Juli

Im Projekt «Entwicklung Lettenplateau» geht es einen wichtigen Schritt vorwärts: Der Stadtrat beschliesst, die Siedlung Letten 7, das Genossenschaftshaus und den Kindergarten aus dem Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen. Dadurch entsteht die Möglichkeit, an dieser Stelle zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die neuen Wohnungen sind auch vorgesehen für die Bewohner:innen der heutigen Siedlung Letten 6, die – ermöglicht durch den Landabtausch zwischen Stadt und BEP – der zukünftigen Schulanlage Platz machen wird.



Mehr Wohnraum schaffen



Fussabdruck verkleinern

August

Grosseinkäufe, sperrige Gegenstände oder Kinder transportieren ohne die Umwelt unnötig zu belasten: Das elektrische Cargobike machts möglich. Noch umweltschonender wird's, wenn ein solches E-Lastenvelo geteilt und von verschiedenen Nutzer:innen verwendet wird. Das sagten sich auch ein paar engagierte BEP-Bewohner:innen. Zusammen mit der Geschäftsstelle sorgen sie dafür, dass auf dem Platz beim Genossenschaftshaus ein Lastenvelo stationiert wird, das über die carvelo-App von allen Interessierten gebucht werden kann. Ob es für kurze oder längere Fahrten, für den Warentransport oder den Ausflug ins Grüne genutzt wird: Als Autoersatz leistet es allemal einen Beitrag zum Verkleinern des persönlichen ökologischen Fussabdrucks.



Beziehungen und Mitwirkung

September

Am 16. September treffen sich im Technopark Zürich rund 90 BEP-Mitglieder, um sich während fast dreier Stunden mit dem Vermietungsreglement auseinanderzusetzen. Das Reglement ist in die Jahre gekommen und braucht eine Überarbeitung. Dazu werden die Meinungen der Genossenschafter:innen abgeholt. Die Moderation übernimmt eine externe Fachfrau. Im Fokus: Die Warteliste und der Komfort-Wohnungswechsel. Die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsanlass fliessen zurück in den Vorstand und in die Arbeitsgruppe, die für die finale Formulierung des überarbeiteten Reglements zuständig ist.



Attraktive Arbeitgeberin

Oktober

Für die Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle, die eine Führungsfunktion inne haben, steht ein eintägiger Führungsworkshop auf dem Programm. Ziel ist es, ein gemeinsames Führungsverständnis zu erarbeiten, die Führungsinstrumente zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen oder zu ergänzen. Die Führungsgrundsätze, die auf der Geschäftsstelle zum Tragen kommen sollen, werden unter den vier Verben «stärken» – «einbeziehen» – «kommunizieren» – «handeln» zusammengefasst. Alle Mitarbeitenden sollen diese Grundsätze kennen. Haben sie den Eindruck, dass die Grundsätze verletzt werden, können und sollen sie darauf hinweisen ohne sich vor negativen Folgen fürchten zu müssen.



Präsenz

November

18 längere Medienbeiträge, print und digital, machen den Gestaltungsplan Seebahn-Höfe und damit auch das Ersatzneubauprojekt «Seebahn» der BEP zum Thema. Dies ist der Abstimmungskampagne zu verdanken, welche die Genossenschaften BEP und ABZ führen bzw. führen müssen. Nachdem der Gemeinderat den Gestaltungsplan mit 100 zu 11 Stimmen im April gutheisst, ergreift die IG Seebahnhöfe das Referendum, über das die Zürcher Stimmbevölkerung am 30. November abstimmt. Das Resultat fällt sehr deutlich aus: Über 72% sagen JA zum Gestaltungsplan Seebahn-Höfe. Ein schöner Erfolg, mit dem ebenfalls schönen Nebeneffekt einer ausserordentlichen Medienpräsenz.

Dezember

Der Anfang ist gemacht. Das erste Elektro-Auto für die Mitarbeiter der Technischen Hauswartung, ein VW ID3, ist nun regelmässig im Einsatz. Jedes Auto der Geschäftsstelle, das in Zukunft ausgemustert und ersetzt werden muss, wird ohne Benzin oder Diesel fahren, keine Schadstoffe ausstossen und tiefe CO_2-Emissionen aufweisen. Der Strom zum Laden des Autos stammt wie der gesamte von der BEP verbrauchte Strom zu 100% aus erneuerbaren Quellen, der grösste Teil davon ist star-zertifizierter Naturstrom naturemade aus der Schweiz.



Fussabdruck verkleinern

Rückblick der Geschäftsstelle

Anfang 2025 hat der Vorstand die BEP-Strategie 2030 verabschiedet. Damit sind die Schwerpunkte und übergeordneten Ziele für die nächsten fünf Jahre definiert, und es ist gesetzt, in welche Richtung das Profil der BEP geschärft werden soll. Viele Massnahmen befinden sich bereits in der Entwicklung oder sogar schon in der Umsetzung. In allen Bereichen konnten somit bereits im Jahr 2025 wichtige Schritte vollzogen werden. Die Mitglieder und Bewohner:innen miteinzubeziehen, ist und bleibt von grosser Bedeutung. Die Arbeiten der Arbeitsgruppe «Mitwirkung», die 2025 abgeschlossen wurden, oder der Mitwirkungsanlass zur Überarbeitung des Vermietungsreglements zeugen davon.

Personelle und organisatorische Veränderungen

Martin Schönenberger, Leiter Finanzen und Controlling, hat sich nach mehr als zehnjähriger Tätigkeit für die BEP entschieden, sich beruflich neu zu orientieren, und hat die Geschäftsstelle Mitte Jahr verlassen. Als Nachfolger konnte mit Andreas Schiess ein ausgewiesener und erfahrener Fachmann gewonnen werden. Er hat seine Arbeit Mitte Oktober aufgenommen und sich bereits in den ersten Wochen bei der BEP intensiv mit dem Thema Mietzinsanpassungen auseinandergesetzt.

Beata Hochstrasser, die Leiterin des Bereichs Genossenschaftskultur und Soziales, liess sich frühpensionieren und hat die Geschäftsstelle im Sommer verlassen. Ihr Nachfolger seit November 2025 ist Raoul Andreas. Er bringt einen bestens passenden beruflichen Werdegang mit und kennt – wie auch Andreas Schiess – das Leben in einer Wohnbaugenossenschaft aus eigener Erfahrung.

Mit dem Eintritt von Nicolò Antorini als Leiter Technische Hauswartung ist das Führungsteam der Geschäftsstelle seit November wieder komplett.

Seit August 2025 bildet die Geschäftsstelle einen Lernenden aus zum Fachmann Betriebsunterhalt mit Fachrichtung Hausdienst.

Bereich Finanzen und Controlling

Nach zwei Jahren in Folge mit Mietzinsanpassungen nach oben, haben es die vorteilhaften Finanzierungskosten und die Entwicklung der Teuerung im 2025 erlaubt, die Mietzinsen wieder zu senken mit Wirkung ab Februar 2026. Vorstand und Geschäftsstelle gehen dabei proaktiv vor, entlasten die Haushaltsbudgets der Mieter:innen und nehmen dabei Einschränkungen im eigenen, betrieblichen Budget in Kauf. Dem Erhalt einer gesunden finanziellen Basis und einer gepflegten, sicheren Bausubstanz muss jedoch langfristig Sorge getragen werden. Die fällig gewordenen Finanzierungen konnten zu vorteilhaften Konditionen refinanziert werden.

Bereich Bau und Entwicklung

Im Projekt «Entwicklung Lettenplateau» folgte der Stadtrat der Empfehlung der Denkmalpflege und entliess den Kindergarten, die Geschäftsstelle sowie die Siedlung Letten 7 aus dem Inventar schützenswerter Bauten. Die Verhandlungen mit den städtischen Stellen zu einem flächengleichen Landabtausch standen Ende 2025 kurz vor dem Abschluss.

Nachdem der Gemeinderat dem gemeinsamen Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» von BEP und ABZ mit grossem Mehr zugestimmt hatte, wurde das Referendum dagegen ergriffen. Die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich sprach sich dann im November sehr deutlich für das Vorhaben der beiden Genossenschaften aus mit einem Ja-Anteil von über 70%.

Während diese beiden grossen Bauprojekte auf lange Frist angelegt sind, wurde 2025 aber auch gebaut: Die erste Etappe zur Instandsetzung der Siedlung Industrie 3 konnte erfolgreich umgesetzt werden. Die Planung für die Instandsetzungsprojekte Wasserwerk I + II sind weit vorangeschritten. 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. Im Vordergrund steht hier eine Kombination aus Teilersatz, Aufstockung und Instandsetzung. Die SBB unterstützen diesen Kurs.

Bereich Genossenschaftskultur und Soziales

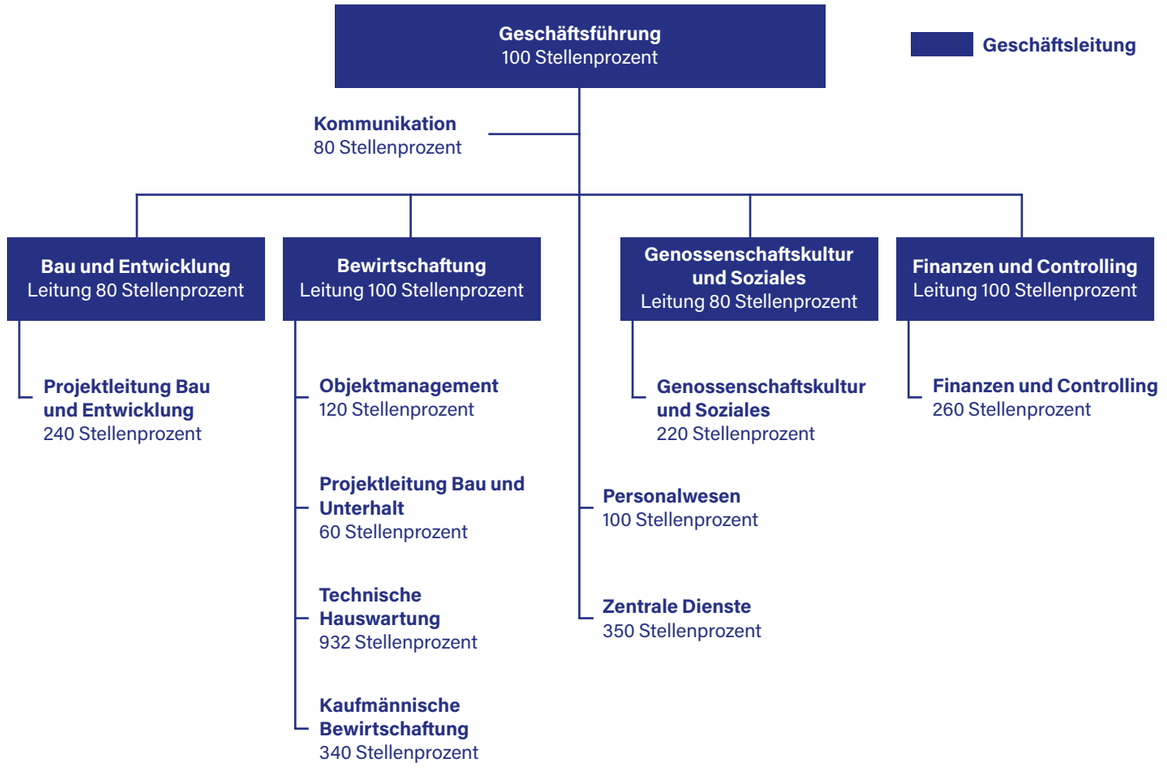
Mit ihren Handlungsempfehlungen zu Handen des Vorstands schloss die Arbeitsgruppe «Mitwirkung» ihre Arbeit ab. Die Auseinandersetzung damit zeigt unter anderem, dass das Thema «Mitwirkung» bereits breit berücksichtigt wird; sei es bei der Überarbeitung des Vermietungsreglements, in den verschiedenen Projekten von Bau und Entwicklung, oder auch im kleineren Rahmen, wie zum Beispiel bei der Umsetzung von «Anliegen aus den Siedlungen». Die Mitarbeitenden Genossenschaftskultur und Soziales haben denn 2025 auch verschiedene Mitwirkungen initiiert und begleitet, unter anderem zur Neugestaltung des Spielplatzes Wallisellen und zur Gestaltung des Siedlungsplatzes Manegg. Hier waren sie auch in die Umsetzung erster Massnahmen und die Begleitung einer neuen Pflanzgruppe involviert.

Die Sozialberatungen bewegten sich hinsichtlich Anzahl und Intensität im üblichen Rahmen. Die Anzahl der Konfliktmediationen ging zurück, deren Intensität nahm jedoch zu.

Bereich Bewirtschaftung

Die Überarbeitung des Vermietungsreglements wurde 2025 aufgegleist und weitgehend abgeschlossen. Dafür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, bestehend aus Vertreter:innen des Vorstands und der Geschäftsstelle. Im Herbst fand ein Mitwirkungsanlass für alle Genossenschafter:innen statt, an dem sich die Anwesenden insbesondere zu den Themen Wartelisten und Komfortwechsel äussern konnten. Die Überarbeitung des Vermietungsreglements gab einiges zu tun. Ansonsten stand das Tagesgeschäft im Fokus, das sich meistens um Reparaturen und Wohnungswechsel dreht. Leider musste sich die Bewirtschaftung auch mit einem Brandfall in der Siedlung Oberglatt und seinen Folgen auseinandersetzen.

Organigramm der Geschäftsstelle



Liegenschaftenverzeichnis

Ort		Wohnungen																Begegnungsräume		Nebenobjekte						Alter und Wert			Land im Baurecht
		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**	Siedlungslokal	Gemeinschaftsräume	Zumietbares Zimmer	Gästewohnung	Bastel- / Hobbyraum	Parkplatz, Garage	Parkplatz, Aussen	Parkplatz, Motorrad	Baujahr	Anlagenwert in CHF 1'000	Versicherungswert in CHF 1'000	Grundeigentümer
Zürich Kreis 2	Manegg 1	1				28		35		21			14				3	**101**		3	2	1	1				2022	55'375	39'691	
	Manegg 2	1								1								**1**									1989	13'760	22'677	
Zürich Kreis 4	Seebahn	16	3		24		62		23		3							**115**									1930	9'410	30'801	
Zürich Kreis 5	Industrie 1	7			6		5	11		13		11	4					**50**		1			3			8	1915	16'120	23'496	
	Industrie 2	8				20	2	20		23	1							**66**		1							1920	26'561	29'291	
	Industrie 3	11			15		66		14									**95**	1								1926	13'134	25'891	
	Industrie 4	1			25		45		12	8								**90**					2	34		12	1967	15'865	27'643	
Zürich Kreis 6	Stüssi	7					20		8									**28**							8	4	1917	7'549	10'124	
Zürich Kreis 9	Bändli	15					87		65									**152**					27	54	61	20	1974	25'462	39'894	SBB
Zürich Kreis 10	Letten 1	6			2	6	4		11	4	3	2						**32**	1		2						1923	14'753	12'851	
	Letten 2	2			2		3		5									**10**		1		2					1923	3'494	3'666	
	Letten 3	6			7		23	3	3									**36**								4	1923	8'237	9'731	
	Letten 4	13				39	23	4	34									**100**		1			4				1925	33'208	28'180	
	Letten 5	11			12		40		9									**61**					2	4		4	1928	6'951	17'250	
	Letten 6	7			18		27		3									**48**									1933	5'050	12'553	
	Letten 7	7					36		4									**40**								10	1948	4'622	12'461	
	Letten 8	4			31		20			20								**71**					1			29	1960	11'448	21'981	
	Letten 9	3	9		9													**18**									1974	2'179	3'211	
	Wasserwerk 1	12			16		54											**70**									1946	6'506	18'851	
	Wasserwerk 2	12			6		60		6									**72**									1947	6'360	19'823	
	Waid	8	3		26		23		17		6							**75**		2	3	1		33		5	2016	45'376	41'560	Stadt Zürich
	Chalet	1						1										**1**									1886	190	743	
	Geschäftsstelle	2																**-**						7			1948	1'548	4'139	
Zürich Kreis 11	Oerlikon	2			12		20		4									**36**					1	15	3	3	1969	8'796	11'087	SBB
Urdorf	Urdorf	5			5		13		8									**26**					5	14	9	5	1969	4'749	8'269	SBB
Oberglatt	Oberglatt	2		1		3		6		6								**16**					6	13		4	1973	4'029	5'635	SBB
Wallisellen	Wallisellen	2		1				3		9								**13**						16		2	1974	4'322	5'417	SBB
Effretikon	Effretikon	1					18		12									**30**						20	5	1	1966	9'900	10'226	SBB
Dietikon	Hofächer	4		1		23		36										**60**		2		1		42		1	2015	24'160	22'312	privat
	Limmatfeld	8		1		21	20	25	30	30	1	15		1	2	7		**153**	1	1	3	1	16	109		7	2019	79'675	64'147	
Winterthur	Neumühle	15	5		29		36	18		39		8						**135**		1			4	165			1994	71'500	47'444	
Total		**200**	**20**	**4**	**245**	**140**	**707**	**162**	**268**	**174**	**14**	**50**	**4**	**1**	**2**	**10**	**1801**	**3**	**13**	**10**	**6**	**72**	**526**	**86**	**119**		**540'289**	**631'046**	

B E

Jahresrechnung 2025 P

Lagebericht. Bilanz. Erfolgsrechnung. Anhang. Gewinnverwendung. Revisionsbericht. Hypotheken.

Lagebericht 2025

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich im Verlauf des Jahres 2025 weiter stabilisiert, die Teuerung bewegte sich auf moderatem Niveau. Dank der Mietzinsanpassung im Jahr 2024 konnten die Aufwände durch die gesamten Einnahmen gedeckt werden.

Anfangs Dezember wurde der Referenzzinssatz zum zweiten Mal in Folge reduziert und beträgt seither 1.25%. Die entsprechende Mietzinssenkung tritt per 1.2.2026 in Kraft.

Eine im Februar 2025 ausgelaufene Hypothek konnte mit praktisch gleichen Konditionen erneuert werden. Gegen Ende Jahr hat sich das Zinsniveau auf tiefem Stand stabilisiert.

Vermietungssituation

Die angespannte Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt hat sich nicht verbessert. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist weiterhin sehr gross. Bei der BEP gab es im Berichtsjahr keine Leerstände, ausser wenn bei Mieterwechseln kleine Renovationen nötig waren und deshalb Aus- und Einzug nicht unmittelbar aufeinander erfolgen konnten.

Anzahl Mitarbeiter:innen und Vollzeitstellen

Per 31.12.2025 waren 39 Mitarbeiter:innen (32.3 Vollzeitstellen) bei der BEP angestellt. Dazu gehört auch der Lernende, der im August die dreijährige Ausbildung zum Fachmann Betriebsunterhalt EFZ antrat.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen jährlich die wesentlichen Risiken und treffen – sofern 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, Instandsetzungen

Das Projekt «Ersatzneubau Seebahn» erfuhr eine weitere Verzögerung, weil gegen die Zustimmung des Gemeinderats zum Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» das Referendum ergriffen wurde und die Stadtzürcher Stimmbevölkerung im November darüber entscheiden musste. Das Resultat war ein sehr klares Votum für den Gestaltungsplan.

Die Kooperation von BEP und Stadt Zürich im Projekt «Entwicklung Lettenplateau» gestaltet sich erfreulich. Die Inventarentlassung ist rechtskräftig, und die BZO-Teilrevision mit dem Landabtausch wurde in die Wege geleitet.

Die erste Etappe der Instandsetzung der Siedlung Industrie 3 konnte wie geplant abgeschlossen werden. Die zweite Etappe startet im Frühling 2026. Die Planung für die Instandsetzung der Siedlungen Wasserwerk I und II läuft.

Die Verhandlungen mit der SBB zur Verlängerung des Baurechts für die Siedlung Bändli wurden fortgeführt und befinden sich auf erfolgsversprechendem Weg.

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. Im Berichtsjahr erhöhte sich der Bestand des Fonds leicht.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Es sind keine wesentlichen aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt.

Zukunftsaussichten

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Zürich und der Agglomeration wird weiterhin bestehen bzw. noch grösser werden. Die Nachfrage nach Wohnungen, die gemäss den Regeln der Kostenmiete vermietet werden, wird deshalb sehr hoch bleiben. Die Wohnbaugenossenschaften mit Siedlungen im Raum Zürich – und somit auch die BEP – können damit rechnen, dass sie auch in den kommenden Jahren keine leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen haben werden.

Die Mietzinssenkung per 1. Februar 2026 führt zu einer Reduktion der Einnahmen um rund 10 Prozent. Dieser Einnahmerückgang bewirkt, dass die Ausgaben diesen verminderten Einnahmen angepasst werden müssen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Gebäudeversicherungswerte im 2026 nicht ansteigen werden und das Zinsniveau weiterhin auf tiefem Stand bleiben wird.

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven

			2025 in CHF	2024 in CHF
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel			1’725’798.82	1’537’303.01
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			137’759.90	164’973.60
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)			8’000.00	144’021.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen (TA)			56’326.80	9’229.40
Total Umlaufvermögen			**1’927’885.52**	**1’855’527.71**
Anlagevermögen				
Contracting Heizanlagen			753’664.00	836’104.00
Finanzanlagen			1’196’500.00	1’296’500.00
Sachanlagen:				
Mobile Sachanlagen			248’000.00	209’860.00
Immaterielle Anlagen			404’000.00	397’359.84
Baulandreserven			752’120.00	905’585.85
Bebautes Land			60’939’976.30	60’786’510.45
Gebäude auf Eigengrund	352’554’919.90		352’554’919.90	
./. Amortisationen	-63’838’245.80	288’716’674.10	-60’395’125.80	292’159’794.10
Gebäude auf Land im Baurecht	126’793’710.20		126’793’710.20	
./. Heimfallfonds	-25’892’935.10	100’900’775.10	-23’922’155.10	102’871’555.10
Sachanlagen im Bau		12’110’439.12		6’464’566.76
Total Sachanlagen		464’071’984.62		463’795’232.10
Total Anlagevermögen		**466’022’148.62**		**465’927’836.10**
Total Aktiven		**467’950’034.14**		**467’783’363.81**

Passiven

			2025 in CHF	2024 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			3’202’604.78	1’148’605.51
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			1’638’000.00	1’456’500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen (Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)			1’908’194.45	1’562’280.03
Total kurzfristiges Fremdkapital			**6’748’799.23**	**4’167’385.54**
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Depositenkasse	66’768’013.19		65’687’889.02	
Hypotheken und Darlehen	317’965’500.00		326’096’000.00	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		**384’733’513.19**		**391’783’889.02**
Rückstellungen				
Erneuerungsfonds	67’224’880.27		62’683’124.27	
Sozialfonds	427’967.29		415’182.12	
Total Rückstellungen		**67’652’847.56**		**63’098’306.39**
Total langfristiges Fremdkapital		**452’386’360.75**		**454’882’195.41**
Total Fremdkapital		**459’135’159.98**		**459’049’580.95**
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		8’521’416.30		8’441’325.00
Gesetzliche Gewinnreserven		292’000.00		291’000.00
Gewinnvortrag	457.86		457.86	
Jahresergebnis	1’000.00	1’457.86	1’000.00	1’457.86
Total Eigenkapital		**8’814’874.16**		**8’733’782.86**
Total Passiven		**467’950’034.14**		**467’783’363.81**

Erfolgsrechnung 1. Januar – 31. Dezember

		2025 in CHF		2024 in CHF
Ertrag				
Mieterträge Wohnungen ./. Leerstände	27'672'332.85		25'884'237.95	
Übrige Mieterträge	2'368'467.92		1'845'989.10	
Übrige Erträge	360'175.28		371'628.44	
Total Erlös aus Lieferungen und Leistungen		**30'400'976.05**		**28'101'855.49**
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-5'496'064.44		-4'964'162.02	
Baurechtszinsen	-640'457.35		-679'293.30	
Versicherungen	-266'356.00		-255'405.15	
Betrieb, Abgaben und Gebühren	-1'167'427.58		-990'746.51	
Einlage Erneuerungsfonds	-5'326'036.00		-6'563'244.27	
Total Liegenschaftenaufwand		**-12'896'341.37**		**-13'452'851.25**
Bruttoergebnis		**17'504'634.68**		**14'649'004.24**
Personalaufwand		**-4'396'195.67**		**-3'822'947.36**
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'222'754.15		-1'022'821.42	
Genossenschaftl. Betriebsaufwand	-235'277.70		-258'618.89	
Organkosten	-196'941.62	**-1'654'973.47**	-244'747.31	**-1'526'187.62**
Betriebl. Ergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen		**11'453'465.54**		**9'299'869.26**
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-65'057.29		-61'836.50	
Abschreibungen immaterielle Anlagen	-202'363.77			
Einlage Amortisationsfonds	-3'443'120.00		-3'518'820.00	
Einlage Heimfallfonds	-1'970'780.00	-5'681'321.06	-1'228'790.00	-4'809'446.50
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	-3'428'248.84		-3'813'901.38	
Zinsaufwand Depositenkasse	-658'477.10		-671'319.65	
Übriger Finanzaufwand	-6'957.00	-4'093'682.94	-6'046.36	-4'491'267.39
Finanzertrag		27'095.62		25'998.88
Periodenfremder Aufwand/Ertrag				
Periodenfremder Aufwand	-2'885'676.61			
Periodenfremder Ertrag	1'202'136.60	-1'683'540.01		0.00
Jahresergebnis vor Steuern		**22'017.15**		**25'154.25**
Direkte Steuern		-21'017.15		-24'154.25
Jahresgewinn		**1'000.00**		**1'000.00**

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze
Die Jahresrechnung 2025 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	31.12.2025 in CHF	31.12 2024 in CHF
Voraus bezahlte Mieten	1'088'339	887'711
Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	47'154	144'183
Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	106'300	132'900
Arbeitgeberbeitragsreserven	607'702	0
Diverse Abgrenzungen	58'700	397'486
Total	**1'908'194**	**1'562'280**

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	**63'108**	**0**
Betrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	540'288'606	540'135'141
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 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Periodenfremde Aufwände/Erträge

	2025 in CHF	2024 in CHF
Abschreibungen Projektkosten Seebahn	-1’804’754	0
Einlagen Arbeitgeberbeitragsreserven	-487’948	0
Abschreibungen diverse Bauprojektkosten	-473’221	0
Einnahme Gewerbemieten Manegg	298’103	0
Teilauflösung Erneuerungsfond Seebahn	784’280	0
Total	**-1’683’540**	**0**

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 2’242’648 betragen (Vorjahr: 2’071’428).

Land im Baurecht

Siedlung	Fläche [m²]	Laufzeit [Jahre]	Ablauf	Zins pro Jahr [CHF]
Letten 8	418	unbefristet	-	1’641.45
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	18’490.80
Waid	17’700	62	14.12.2073	119’716.50
Hofächer, Dietikon	7’296	62	31.12.2075	75’000.00
Total	**54’042**			**644’457.35**

Entschädigungen

	2025 in CHF	2024 in CHF
Reglementarische Vorstandsentschädigung	105’367.30	109’987.30
Entschädigung Baukommission	10’250.00	8’370.00

Auflösung stiller Reserven

Im Berichtsjahr wurden keine stillen Reserven aufgelöst. Im Vorjahr überstiegen die Aufwendungen aus dem Sozialfonds die Einlagen um CHF 48’252.40. Zudem wurden bei der Pensionskasse Arbeitgeberbeitragsreserven in der Höhe von CHF 493’983.40 aufgelöst.

Gewinnverwendung

Jahresergebnis

	2025 in CHF	2024 in CHF
Gewinnvortrag	457.86	457.86
Jahresergebnis (Gewinn)	1’000.00	1’000.00
Zur Verfügung stehender Betrag	**1’457.86**	**1’457.86**

Antrag zur Verwendung des Gewinns

	2025 in CHF	2024 in CHF
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 2025, 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 mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den

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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag der Verwaltung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 10. März 2026

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Raphael Hilbeck
Zugelassener Revisor

Details zur Jahresrechnung 2025

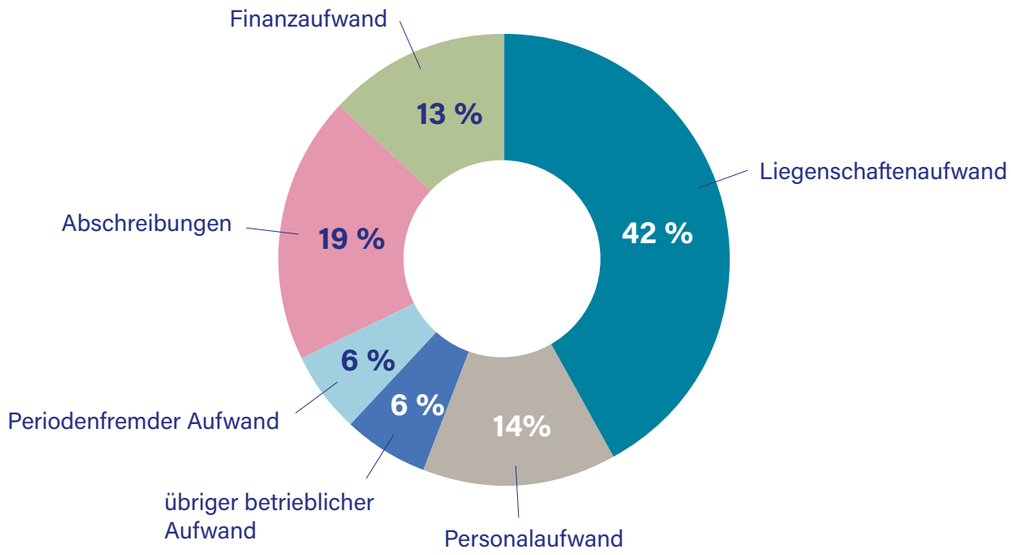
		CHF
Abschreibungen		
Amortisation Liegenschaften auf Eigengrund		
Stand am 1. Januar	60’395’125.80	
Zuweisung	3’443’120.00	
Stand am 31. Dezember		**63’838’245.80**
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht		
Anfangsbestand 1. Januar	23’922’155.10	
Zuweisung	1’970’780.00	
Stand am 31. Dezember		**25’892’935.10**
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2025		**89’731’180.90**

Sozial-/Veranstaltungsfonds	
Anfangsbestand 1. Januar	415’182.12
Mieterbeiträge und Spenden	85’630.40
Aufwendungen	-72’845.23
Stand per 31. Dezember	**427’967.29**
Erneuerungsfonds	
Anfangsbestand 1. Januar	62’683’124.27
Einlagen	4’541’755.73
Entnahmen	0.00
Stand per 31. Dezember	**67’224’880.00**
Depositenkasse	
Anfangsbestand 1. Januar	65’687’889.02
Einlagen inkl. Verzinsung	6’434’677.74
Rückzüge	-5’354’553.57
Stand per 31. Dezember	**66’768’013.19**

Hypothekenverzeichnis per 31. Dezember 2025

	CHF
Veränderungen im Berichtsjahr	
Anfangsbestand per 1. Januar	327’552’500.00
Zürcher Kantonalbank	-6’500’000.00
Banque Cantonale de Genève	-6’057’000.00
Pensionskasse SBB	5’000’000.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	0.00
Migrosbank	-392’000.00
Diverse Kreditgeber	0.00
Schlussbestand	**319’603’500.00**
Hypothekarschulden nach Gläubiger	
Zürcher Kantonalbank	70’500’000.00
Banque Cantonale de Genève	90’671’500.00
Pensionskasse SBB	68’000’000.00
Pensionskasse des Kt. Zürich BVK	24’300’000.00
Migrosbank	18’132’000.00
Diverse Kreditgeber	48’000’000.00
Total	**319’603’500.00**

Verwendung des Ertrags von rund 30.4 Mio Franken



Impressum

Herausgeberin
BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Gestaltung
Giger Grafik
Druck
Vögeli AG; Papier: Pureprint naturweiss
Illustrationen
Katja Peter, visualdope.com

© BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich, 044 368 66 11,
info@bep-zuerich.ch, www.bep-zuerich.ch
April 2026

Genossenschaften mit über 2000 Mitgliedern sind zur ordentlichen Revision verpflichtet. Es muss ein zusätzlicher Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard erstellt werden. Die BEP verwendet den Standard Swiss GAAP FER. Dieser zusätzliche Jahresabschluss ist auf der Website www.bep-zuerich.ch online verfügbar.

Baugenossenschaft
des eidgenössischen
Personals Zürich

BEP