FGZ

Jahresbericht 2018

Verborgene Technik in der FGZ

Wer in einer Wohnung oder in einem Reihenhaus der FGZ wohnt, muss sich um Heizung und Warmwasser nicht kümmern. Wenn die Aussentemperatur sinkt, wird geheizt, und jederzeit fliesst bei Bedarf warmes Wasser. Es gibt keinen Boiler, der nach zweimal Duschen leer ist und keinen Ofen, der angefeuert und mit Holz oder Briketts gefüttert werden muss. Nur wer schon sehr lange in der FGZ wohnt, kann sich an die Zeit erinnern, als in den FGZ-Stuben mit Kachelöfen geheizt wurde. Seit den 1960er-Jahren wurden für die Wärmeversorgung der FGZ-Liegenschaften Fernheizungen gebaut, welche die Häuser und Wohnungen mit Wärme versorgen. In mehreren grossen Heizzentralen wurde und wird mit Öl und Gas und seit einigen Jahren über das Anergienetz mit Abwärme von Grosscomputern Wärme für Heizung und Warmwasser produziert und von dort in die Wohnungen und Häuser geliefert. In neueren Siedlungen gibt es ausserdem Lüftungssysteme mit Zu- und Abluftrohren. Die Leitungen, Rohre und Kanäle laufen in einer der Energie- oder Lüftungszentralen zusammen.

Wie es dort aussieht, zeigen die Bilder in diesem Jahresbericht. – In meist unterirdisch gelegenen Räumen stehen hinter verschlossenen Türen technische Geräte und Apparaturen, die man nie zu sehen bekommt. Viele davon haben eine beeindruckende Grösse, die meisten sind ruhig, einige summen oder brummen mehr oder weniger laut, es gibt aber auch solche, die laut dröhnen. Kilometerlange Rohre und Leitungen für Wasser, Luft und Elektrizität verbinden die Energiezentralen untereinander und diese mit den einzelnen Wohnobjekten.

Wie diese technischen Einrichtungen heissen oder wie sie funktionieren steht nicht im Fokus, sondern wie sie aussehen, welche Formen und Muster sich zeigen: dicke und dünne Rohre, gerade und gebogen, teilweise vielfach wiederholt, spiegelnde und matte Oberflächen, hartes Metall und weiche Isolation, Messanzeigen und eine Vielfalt von Kabeln in menschenleeren Räumen.

Auch wenn der Betrieb weitgehend computerüberwacht und -gesteuert abläuft, braucht es doch auch Menschen. Speziell dann, wenn die Anlagen gebaut werden, wenn gearbeitet, geschweisst, geschraubt, gebohrt, gewickelt, montiert, verlegt und angeschlossen wird. Dann ist auch die Ordnung der Dinge noch nicht perfekt, wie einige der Aufnahmen zeigen. Und wenn in einer Energiezentrale einmal eine Störung auftritt, was manchmal auch die Bewohner/innen merken, taucht ein Mitarbeiter des Regiebetriebs auf und kümmert sich um die «verborgene Technik in der FGZ».

Die Fotos im diesjährigen Jahresbericht stammen vom Zürcher Fotografen Giuseppe Micciché.

Giuseppe Micciché ist 1971 in Winterthur geboren. Nach seinem Diplom mit Auszeichnung an der Hochschule für Gestaltung und Kunst, Zürich (Fotografie) erlangte er ein Atelierstipendium der Stadt Zürich in New York. Zahlreiche Gruppenausstellungen, Auszeichnungen und Beiträge für Sammlungen folgten. In der 2014 bei Edition Patrick Frey erschienenen monografischen Publikation «Cento passi» porträtierte und begleitete er seinen demenzkranken Vater auf Spaziergängen durch Winterthur. Seit dem Studium arbeitet er für verschiedene Magazine und Verlage und realisiert diverse Auftragsarbeiten – Buchprojekte

Inhalt

4 **Vorwort**

8 **Wohnen und Vermieten**
11 Todesfälle 2018

16 **Bauten und Aussenraum**
18 Thema: Das FGZ-Anergienetz

24 **Zusammenleben und Soziales**

28 **Verwaltung und Gremien**
30 Thema: Organisationsentwicklung in der FGZ

Finanzbericht 2018
38 Erläuterung zur Jahresrechnung
52 Bericht der Revisionsstelle

Übersicht Organisation und Siedlungen
56 Anlässe und Versammlungen 2018
57 Die Siedlungen der FGZ
58 Die FGZ in Zahlen
60 Liegenschaftenwert und Wohnungsbestand
62 Behörden und Kommissionen der FGZ
66 Personal der FGZ

70 **Stiftung Hilfsfonds FGZ**
72 Rechnung Stiftung Hilfsfonds

74 **Impressum**

u.a. für Betonsuisse, Hochparterre, Bundesamt für Kultur (BAK) sowie für Vogt Landschaftsarchitekten. Laufende Langzeitprojekte sind «No ponte» und «Flughafen Zürich».

Vorwort

Das Berichtsjahr stand im Zeichen des Dialogs

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter,
liebe Leserinnen und Leser

Die Meinung der FGZ-Mitglieder war 2018 gerade mehrfach gefragt: Mit einer Umfrage und mit Veranstaltungen wurde nicht nur informiert, sondern auch die Meinung der Basis zu künftigen baulichen Entwicklung abgeholt. Resultat: Die Mitglieder betrachten die 2011 aktualisierte bauliche Strategie in den zentralen Punkten weiterhin als sinnvoll. Erfreulich ist, dass sie dabei offenbar mehrheitlich auch sehr solidarisch denken. Wenn wir Ersatzneubauten erstellen, sollen nachher mehr Menschen hier ein lebenswertes Zuhause finden können. Einkommensschwächere Haushalte sollen auch in Neubausiedlungen einziehen können.

Die FGZ ist bereit, einen Beitrag für mehr gemeinnützige Wohnungen in der Stadt Zürich zu leisten: Eine Mehrheit könnte sich aus heutiger Sicht vorstellen, dass im Zuge der anstehenden baulichen Erneuerung verschiedener Etappen 500–700 Wohnungen mehr entstehen. Darum wäre gut, die Aufzonierung für den Friesenberg käme zustande. Damit wären zumindest die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass sich die Genossenschaft in einer Balance von Sanierung und Neubau als Gartenstadt weiterentwickeln kann.

Im Sommer fand die erste Hälfte der Sanierung der Siedlung Bernhard-Jaeggi-Weg statt. Diese Reiheneinfamilienhaus-Siedlung wird derzeit für weitere rund 30 Jahre umfassend erneuert. Die neuen Gartenausgänge konnten dank einem wunderschönen Herbst bereits rege genutzt werden. Gleichzeitig wurde im Quartierzentrum weiter gebaut. Der zweite Teil des grossen, langgezogenen Baus mit dem grünen Innenhof bekommt ein Gesicht. Auf dem Quartierplatz plätschert ein Brunnen. Leben zieht langsam ein.

Nicht zufrieden ist der Vorstand mit der Kostenseite. Die FGZ muss in Zukunft günstiger planen und bauen lernen. Wenn auch die Voraussetzungen am Lehmhang und direkt an der lärmigen Schweighofstrasse nicht einfach sind, so möchte die FGZ diesen Herausforderungen doch mit einer besseren Organisation und Stärkung der Ressourcen sowie strengen Kostenvorgaben für Ersatzneubauten begegnen. Im Zuge der für die FGZ zentralen Organisationsentwicklung wurden dazu auch neue Stellen geschaffen. Wie der Bauprozess künftig besser organisiert werden soll und welche Lehren die neuen Kräfte auf der Verwaltung aus der Vergangenheit ziehen sollen, wird nach Bauabschluss des Quartierzentrums aufgearbeitet.

Apropos neue Kräfte: Der Vorstand war erfolgreich bei der Suche eines neuen Geschäftsführers. Martin Schweizer löst den in Pension gehenden Rolf Obrecht ab Frühjahr 2019 ab. Ebenfalls im 2018 wurden nach einem gemeinsam mit interessierten Mitgliedern entwickelten neuen Verfahren die Vorbereitungen für die Vorstands-Ergänzungswahlen im 2019 an die Hand genommen. Wir sind gespannt auf die Erneuerung.

Karin Schulte, Präsidentin FGZ

Ein grosses Dankeschön!

Das besondere Engagement ganz vieler Menschen war einmal mehr «typisch FGZ». So packte der in den Ruhestand gehende Geschäftsleiter auch bei Arbeiten tatkräftig mit an, die erst nach seinem Weggang ihre Wirkung entfalten. Mitglieder von Kommissionen und Vorstand setzten sich mit grossem Einsatz nebst ihrer inhaltlichen Arbeit für den Dialog mit den Mitgliedern ein. Mitarbeitende auf der Verwaltung leisteten immer wieder Überdurchschnittliches. Die Regiebetriebe waren dienstleistungsorientiert zur Stelle, wenn etwas kaputt ging oder etwa besondere Aufräumarbeiten anstanden. – All jene, die ihren Job mit so viel Herzblut machen, dass man ihnen auch gerne einmal einen Fehler verzeiht, verdienen ein besonders grosses Dankeschön!

Unser Dank geht aber ebenso sehr auch an die Menschen, die unser Zusammenleben in der Nachbarschaft mit ihrer Aufmerksamkeit oder auch einfach nur mit einem freundlichen Gruss bereichern. Es sind die Menschen, die sich wertschätzend und aktiv einbringen, sei dies daheim, in der Siedlung oder an FGZ-Versammlungen, die unsere Genossenschaftskultur positiv prägen. Ein Dank geht auch an alle Institutionen und Partner, die mit uns zusammenarbeiten.

Jahresbericht mit einigen Neuerungen

Der Jahresbericht 2018 der FGZ sieht etwas anders aus als in den vergangenen Jahren. Sowohl beim Inhalt als auch bei der Gestaltung gibt es einige Neuerungen.

Der Bericht zum «FGZ-Jahr» ist neu in vier thematische Teile gegliedert. Die Aufteilung orientiert sich an den Themen, in welchen die FGZ als Wohn-Bau-Genossenschaft hauptsächlich aktiv ist. Es geht um das «Wohnen», das «Bauen» und die «Genossenschaft»: also um das soziale Zusammenleben und die Organe.

Ergänzend wurden ausgewiesene Fachleute eingeladen, zu Themen, welche die FGZ im Berichtsjahr speziell beschäftigten, einen Text zu verfassen. Daneben findet sich der Finanzbericht in gewohnter Form. Auf einer Doppelseite sind einige interessante Kennzahlen zur FGZ herausgegriffen und grafisch attraktiv dargestellt.

Wohnen und Vermieten

Die FGZ-Mitglieder wohnen und leben gerne hier. Nur gerade 50 Wohnungen (rund 2 %) wurden im Berichtsjahr durch Wegzüge, Todesfälle und nach internen Umzügen frei für Zuziehende von aussen und konnten damit auf der Website ausgeschrieben werden. Die Vermietung des zweiten Teils des Quartierzentrums ist vorbereitet, das Projekt Zielmiete wurde abgeschlossen.

Der Geschäftsbereich Vermietung und Mitglieder kümmert sich um zwei zentrale Elemente der FGZ als Wohnbaugenossenschaft. Das ist einerseits die Vermietung, das heisst die administrative Abwicklung aller Mieter/innen-Wechsel in Wohnungen und Reihenhäusern und allen anderen Mietobjekten wie Gewerbelokalen, Parkplätzen usw. Auch die stunden- oder tageweise Vermietung der Gemeinschaftsräume und Gästezimmer gehört dazu. Zum anderen ist es die Beratung und Unterstützung der Genossenschaftsmitglieder bei Fragen, welche das Mietverhältnis und das Wohnen betreffen.

Wohnungsvermietungen

In den FGZ-Siedlungen ist die Fluktuation tief. Die insgesamt 115 Wiedervermietungen von Wohnobjekten im Jahr 2018 betrafen 5,2 % der aktuell insgesamt 2228 Wohnobjekte. Das heisst, bei rund 95 % der Wohnungen und Häuser gab es keine Veränderung, die Bewohner/innen waren am Schluss des Jahres dieselben wie am Anfang. Langjährige Mietverhältnisse sind in der FGZ die Regel.

65 Vermietungen betrafen Umzüge von Mietern, die bereits in der FGZ wohnten. Wer intern umzieht, muss dafür einen Grund haben – und da gibt es verschiedene. Je dringlicher ein Grund, desto eher bekommt man als FGZ-Mitglied eine neue Bleibe. Was «dringlich» heisst, hat der Vorstand aufgrund der statutarischen und reglementarischen Vorgaben als Priorisierungsliste bei Vermietungen definiert. Die zuverlässige und konsistente Anwendung der Regeln liegt bei der Vermietungsabteilung, welche diese mit Hilfe der Vermietungs-Software Mietselect in die Praxis umsetzt. Umzugsgründe mit hoher Dringlichkeit sind etwa eine laufende Zügelfrist oder gesundheitliche Gründe wie angewiesen sein auf einen Lift, als weniger dringend eingestuft wird der Wunsch nach einem Tapetenwechsel innerhalb der FGZ, welcher grundsätzlich erst nach 10 Jahren im gleichen Wohnobjekt möglich ist.

Die Verteilung der Gründe für einen internen Umzug sah im vergangenen Jahr folgendermassen aus: 31 % der Umzüge erfolgten auf Grund von Familienzuwachs (Kinder oder Zuzug von Partner), 17 % wegen Trennungen/Scheidungen, 14 % wegen einer Zügelfrist, gesundheitliche Gründe und Umzug aus einer 1-Zimmerwohnung machten je 12 % aus. Die restlichen 14 % verteilten sich auf verschiedene weitere Gründe.

50 Mietparteien sind von extern zugezogen, das heisst, sie haben sich auf eine auf der FGZ-Website öffentlich ausgeschriebene Wohnung beworben. Hier sind neben der Personenzahl insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse ausschlaggebend für die Vergabe. Aufgrund dieser Vermietungen kamen 2018 rund 70 neue Genossenschaftsmitglieder dazu. Allerdings sind auch Genossenschafter/innen weggezogen – Ende Jahr hatte die FGZ zwei Mitglieder mehr als am Anfang.

Willkommensabend für Neuzuzüger

Organisiert von der Sozialkommission und der Sozialberatung fand Anfang November der traditionelle Willkommensabend für neu in die FGZ gezogene Familien, Paare und Einzelpersonen statt, erstmals im Restaurant «La Piazza» am Friesenbergplatz.

Rund 50 Erwachsene und mehr als 30 Kinder waren dabei. Neben einem Nachtessen und der Gelegenheit, Bekanntschaft mit Leuten aus dem neuen Wohnquartier zu machen, bot der Abend auch die Gelegenheit, etwas über die Geschichte der FGZ, zur Organisation und über das Leben in einer Genossenschaft zu erfahren.

Anpassung der Vermietungsregeln

Die Verteilung und Entwicklung der Einkommens- und Vermögensstufen in der FGZ lässt sich aufgrund der jährlich bei allen FGZ-Mieter/innen erhobenen Umfragedaten recht genau ermitteln. Der Vorstand hat aufgrund einer Analyse der Finanzkommission zur sozialen Durchmischung die Vermietungsregeln angepasst. Die Analyse hatte ergeben, dass in der FGZ ein Anstieg des Einkommens- und Vermögensniveaus festzustellen ist. Grund dafür ist, dass Einkommen und Vermögen bei den meisten Menschen im Verlaufe des Berufslebens steigen. Das Einkommen steigt häufig auch deshalb, weil die Möglichkeit zur Berufstätigkeit bei Paaren mit zunehmendem Alter der Kinder steigt. Da nur ganz wenige Leute aus der FGZ wegziehen, ergab sich auch in der FGZ-Bevölkerung ein Anstieg des Einkommens- und Vermögensniveaus. Die (wenigen) frei werdenden, preiswerten FGZ-Wohnungen sollen deshalb noch konsequenter an diejenigen Menschen vermietet werden, die auf eine solche Wohnung angewiesen sind. Meistens sind es junge Familien, die in die FGZ einziehen. Sie stehen am Anfang ihrer beruflichen Laufbahn und in dieser Lebensphase ist auch die Familienarbeit wichtig.

Seit Oktober 2018 werden bei der Vergabe von Wohnobjekten an Nichtmitglieder Bewerber/innen aus den Einkommens- und Vermögensstufen 1 bis 3 bevorzugt. Das heisst, dass Interessent/innen mit einem jährlichen Einkommen bis 51 000 Franken (Einpersonen-Haushalt) resp. 69 000 Franken (Mehrpersonen-Haushalt) bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden. Die Wirkung dieser Massnahme wird laufend überprüft und die Situation jährlich neu beurteilt.

Erstvermietung der Wohnungen im zweiten Teil des Quartierzentrums

Für die Vorbereitung der Vermietung der 63 neu erstellten Wohnungen im zweiten Teil des Quartierzentrums hat der Vorstand bereits im Sommer 2018 die Vermietungsgrundsätze festgelegt. Die Regeln entsprechen im Wesentlichen denjenigen, wie sie beim ersten Teil zur Anwendung kamen. Im Herbst 2018 informierte die Vermietungsabteilung alle Mitglieder mit adressierter Post über die bevorstehende Erstvermietung. Gegen Ende Jahr wurde dann an alle interessierten Genossenschafter/innen eine Vermietungsdokumentation mit Plänen und einem detaillierten Bewerbungsformular verschickt. Weit über 100 Bewerbungen gingen ein, das Interesse speziell an kleineren Wohnungen für Einzelpersonen und Paare war gross. Nach Abschluss der Vermietung an die Mitglieder werden die verbleibenden Wohnungen extern ausgeschrieben, d.h. über die FGZ-Website vermietet.

Vermietung von Geschäftslokalen, Garagen und anderem

Die FGZ vermietet neben Wohnungen und Reihenhäusern eine ganze Reihe weiterer Objekte. So wurden 2018 auch 157 Parkplätze, 37 Lager-/Bastel-/Kellerräume, 17 Gewerberäume und ein Pachtgarten neu vermietet.

Zu den Gewerberäumen gehören auch die Ladenlokale im Quartierzentrum. Die Vermietung der seit Ende 2017 im Rohbau fertigen Läden war nicht ganz einfach und die Ideen für die Vermietung der noch freien Ladenflächen waren zahlreich. Im vergangenen Jahr konnten aber für zwei weitere Ladenlokale längerfristige Mietverträge abgeschlossen werden. Im Herbst ist im Laden beim Treppenabgang vom Friesenbergplatz an die Arbentalstrasse die Poledance-Schule Polerinas eingezogen, der Laden an der Ecke Schweighofstrasse-Friesenbergplatz konnte Ende 2018 an das Coiffeurgeschäft Kikan vermietet werden.

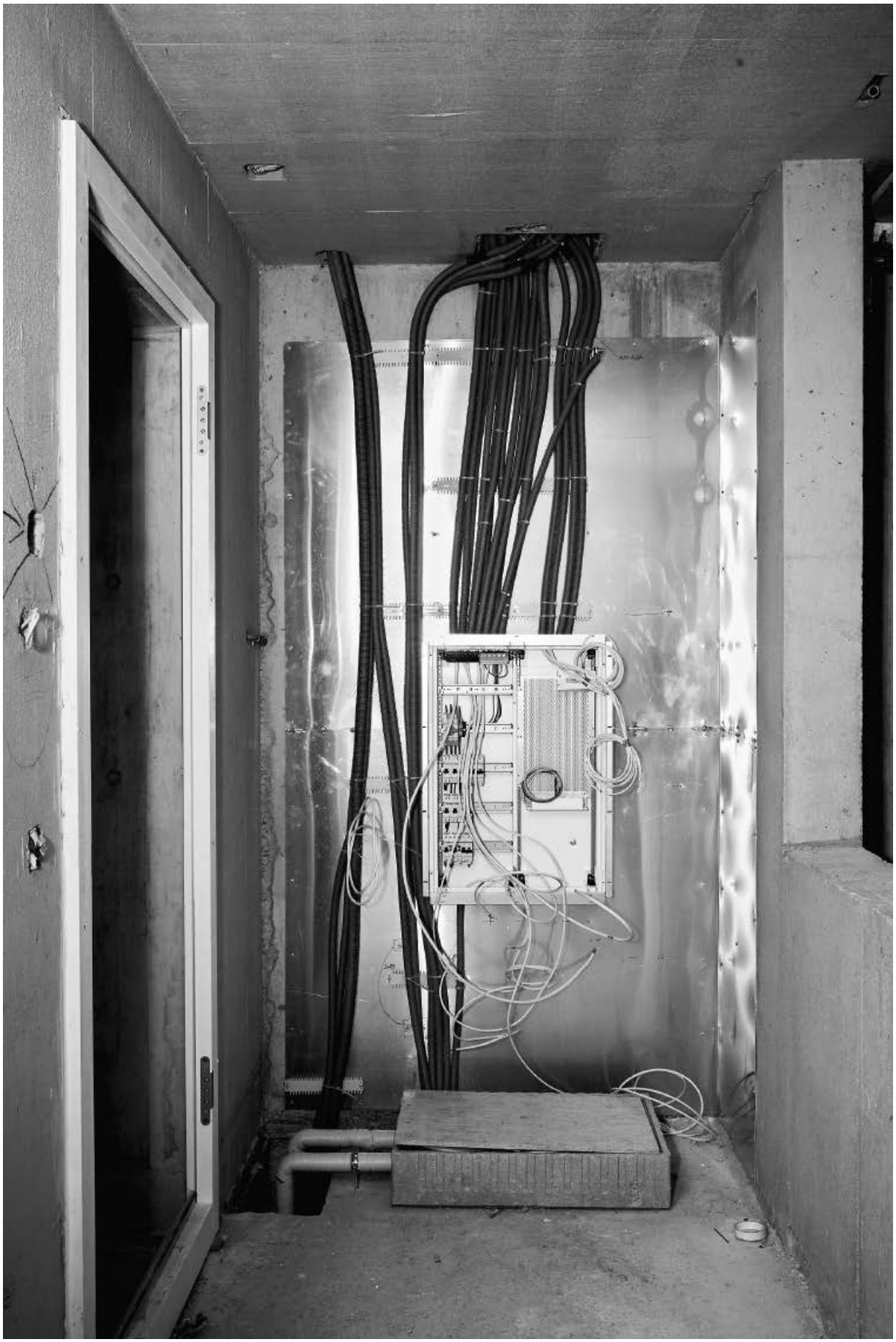
Mietzinsentwicklung im Berichtsjahr

Das seit mehreren Jahren laufende Projekt «Zielmiete» konnte 2018 nach fast sechs Jahren abgeschlossen werden. Ziel des Projektes war und ist es – knapp und vereinfacht zusammengefasst – gerechtere Mieten zu erreichen nach dem Motto «gleiches Objekt, gleiche Miete».

Bei der allgemeinen Mietzinsentwicklung gab es keine Veränderungen. Der Referenzzinssatz blieb im vergangenen Jahr konstant.

Todesfälle 2018

Ammann Margot	Schweighofstrasse 178
Arnet Anna	Friesenberghalde 3
Brumann Josef	Hegianwandweg 34
Flachsmann Peter	Schweighofstrasse 174
Fricker Verena	Arbentalstrasse 132
Gretler Alfred	Grünmattstrasse 8
Gübeli Jakob	Im Rossweidli 74
Gubser Claudia	Arbentalstrasse 342
Haas Jost	Arbentalstrasse 304
Hofmann Christof	Adolf-Lüchinger-Strasse 117
Huber Karl	Schweighofstrasse 395a
Huser Eva	Schweighofstrasse 186
Marti Anna	Schweigmatt 45
Näpfer Ueli	Schweighofstrasse 207
Nierentz Alwine	Friesenberghalde 3
Raschle Gertrud	Hegianwandweg 34
Rindlisbacher Marlene	Im Rossweidli 64
Rolli-Seitz Ursula	Schweighofstrasse 188
Rothenfluh Ronny	Hegianwandweg 41
Salutelli Piero	Hegianwandweg 92
Vodopija Branko	Adolf-Lüchinger-Strasse 5
Wetzel Regina	Schweighofstrasse 188



1 ABL
W19 1 ZUL
W19 EG ABL
W19 2 ZUL
W19 2 ABL
W19 4 ZUL
W19 4 ABL
W19 3 ZUL

Bauten und Aussenraum

Künftig soll im Friesenberg nach neuen planungsrechtlichen Grundlagen gebaut werden. Wie diese für die FGZ aussehen werden, war 2018 eines der Themen, mit denen sich die FGZ intensiv beschäftigte. Baustellen gab es im Quartierzentrum, am Bernhard-Jaeggi-Weg und in der Grünmatt. Der Aussenraum in der Friesenberghalde wurde aufgewertet, am Anergienetz konnten neue Bezüger angeschlossen werden.

Wie soll sich die FGZ in den kommenden Jahren entwickeln? Wie dicht soll gebaut werden und wo soll es Grünflächen geben? Im von 2013-2016 erarbeiteten Masterplan wurde der Entwicklungsplan der FGZ überprüft und das Ziel der massvollen Verdichtung planerisch konkretisiert: In den kommenden Jahrzehnten sollen 500-700 Wohnungen zusätzlich entstehen. Mit der Klärung der Schutzwürdigkeit einzelner Etappen und neuen planungsrechtlichen Grundlagen soll die FGZ Planungssicherheit erhalten. In einem nächsten Schritt steht ein städtebaulicher Rahmenvertrag als Ergänzung zur vorgesehenen «Nutzungsplanung Friesenberg» (BZO-Teilrevision) zur Unterschrift an.

Damit die Genossenschafter/innen in diesen Prozess einbezogen werden konnten, wurde eine Umfrage durchgeführt sowie eine Veranstaltungsreihe mit einer Informations- und drei Dialogveranstaltungen organisiert.

Gerichtsentscheide zur Unterschutzstellung der 1./2. Etappe

Die FGZ will sich die Möglichkeit wahren, die 1. und 2. Etappe zu ersetzen. Zu diesem Schluss kam die FGZ 2011 nach einer Analyse der Sanierungskosten und hielt das im FGZ-Entwicklungsplan so fest. Auf dem gut erschlossenen, grossen Areal sollen mehr preisgünstige Wohnungen entstehen können. Der Zürcher Stadtrat entschied sich 2016 nach einer Interessenabwägung gegen eine Unterschutzstellung der beiden Etappen. Nach einem Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen diesen Entscheid wird die Frage nun vor Gericht entschieden. Als letztes haben FGZ und Stadt Zürich 2019 beide Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht.

Planung Ersatzneubau Grossalbis

Für die Siedlung Grossalbis (Etappe 8) ist seit längerem ein Ersatzneubau geplant. Der Vorstand liess eine Machbarkeitsstudie durchführen und hat auf Antrag der Baukommission den Auftrag für die Planung und Durchführung eines Architekturwettbewerbs an das Planungsbüro planzeit GmbH in Zürich vergeben. Ende 2019 soll der Wettbewerb mit der Jurierung abgeschlossen sein.

Ersatzneubau Quartierzentrum Friesenberg

Ende 2017 wurde der erste Teil des neuen Quartierzentrums in Betrieb genommen. Der zweite Teil hat sich 2018 weiterentwickelt und Ende Jahr konnte der Rohbau abgeschlossen werden. Der Friesenbergplatz wird neu durch den dreieckigen Klinkersteinbrunnen bereichert. Beim Ersatzneubau Quartierzentrum kam es zu erheblichen Mehrkosten, u.a. wegen Änderungen von Brandschutzvorschriften. Die Baukommission führt den Bau mit höchstmöglicher Kostendisziplin weiter. Auf dem Dach des neuen Quartierzentrums wird die dritte Photovoltaik-Anlage der FGZ errichtet. Damit leistet die FGZ einen Beitrag für eine klimafreundliche Stromversorgung.

Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg

Im Jahr 2018 wurde gut die Hälfte der insgesamt 128 Reihenhäuser der Siedlung Bernhard-Jaeggi-Weg (Etappe 14) umfassend saniert. Dazu gehören Direktzugänge mit Treppe in den Garten oder die Erneuerung von Küche, Bad und WC. Die restlichen Sanierungen folgen 2019. Das Grossprojekt zeigt eindrücklich, wie wichtig eine gute Planung und eine flexible Zusammenarbeit aller Beteiligten sind. Pro Haus wurden etwa fünf Wochen Sanierungszeit vorgesehen.

In den meisten Fällen konnte diese Vorgabe eingehalten werden. Natürlich sind die Sanierungen mit Aufwand für die Bewohnerinnen und Bewohner verbunden. Für einen Teil der Sanierungszeit mussten sie sich auch eine andere Unterkunft suchen. Trotz

der Umstände sind die Rückmeldungen von Seiten der Mieterinnen und Mieter, aber auch von Seiten der Bauko und der Bauabteilung der FGZ nach erfolgter Sanierung insgesamt positiv. Schön zu sehen ist, dass in der intensiven Sanierungsphase Solidarität und Nachbarschaftshilfe gelebt werden.

Grünmatt: Abschluss Sanierung lufttechnische Anlagen

Positives zu berichten gibt es zur aufwändigen technischen Sanierung der lufttechnischen Anlagen («Luftboxen») in der Grünmatt (Etappe 3). Die Sanierung wurde wegen Baumängeln nötig und konnte 2018 abgeschlossen werden. Das gewählte technische System funktioniert, die Lüftung läuft nun durchgehend und der Wohnkomfort ist nicht mehr beeinträchtigt. Der Baukommission ist es gelungen, mit den Versicherungen der involvierten Bau- und Planungsunternehmen eine aussergerichtliche Einigung zu erzielen. Diese übernahmen mit 4,7 Mio. Franken den Grossteil der Kosten.

Blumenhaus

Das «Blumenhaus» (Etappe 22) mit seinen 22 1,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen soll mit Blick auf den Ablauf des Baurechtsvertrags im Jahr 2038 nochmals umfassend instandgesetzt werden. Eine Mieterversammlung zu den Details des Sanierungsprojekts fand Anfang April statt. Der Vorstand hat den entsprechenden Planungs- und Baukredit gesprochen und die raumfalter GmbH Architekten mit den Planungsarbeiten für das Bauprojekt beauftragt.

Anergienetz: Neue Lieferanten und neue Bezüger

Das Anergienetz ist bezüglich Ausdehnung und Dauer das längste Bauwerk der FGZ. Es soll in mehreren Etappen bis 2050 realisiert werden und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Der zweite Bauabschnitt, der 2019 abgeschlossen sein soll, umfasst einen Erdspeicher für Abwärme unter dem Ersatzneubau Quartierzentrum Friesenberg, den Anschluss der Credit Suisse Uetlihof als Lieferantin und den Umbau resp. die Erstellung von mehreren Energiezentralen. Zwischen Februar und Mai des Berichtsjahres wurden für den Anschluss des Alterszentrums Laubegg unterhalb der Siedlung Brombeeriweg Leitungsrohre verlegt. Damit wird auch die Laubegg mit Abwärme von den Swisscom-Computern in der Binz geheizt. Anfang Juni wurde der Leitungsbau für den Anschluss der CS Uetlihof in Angriff genommen. FGZ-Wohnungen werden also auch mit Bank-Computer-Abwärme geheizt.

Aussenraum Friesenberghalde

Im Rahmen des Projektes Aufwertung des Aussenraums Friesenberghalde (Etappe 20) wurden die Räume zwischen den Mehrfamilienhäusern naturnäher bepflanzt, bessere Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen und ein Weg neu gestaltet. Die Wünsche der Bewohner/innen wurden so gut wie möglich aufgenommen. Das Anliegen, auf der Strasse durch die Siedlung eine «Begegnungszone Tempo 20» einzuführen, wurde bei der Stadt deponiert. Mit dem Abschluss der Arbeiten für die Neugestaltung des Aussenraums sollten die FGZ-Bauprojekte an der Friesenberghalde für längere Zeit abgeschlossen sein.

Dachstockausbauten, Garagensteckdosen und rutschende Häuser

Die Kontingentierung für Dachstockausbauten wurde 2017 aufgehoben. Die Bauko hat nun ein neues Konzept ausgearbeitet, nach dem die noch ausbaubaren Estriche in den FGZ-Reihenhäusern auf Mieterwunsch bewohnbar gemacht werden. Im Herbst 2018 wurden vier Dachstöcke nach dem neuen Konzept ausgebaut, dieses bewährt sich.

Wer ein Elektroauto besitzt oder sich ein solches anschaffen will, benötigt eine Ladestation an dem Ort, wo das Fahrzeug am meisten abgestellt wird, das ist in der Regel der Parkplatz zuhause. Damit auch in der FGZ Elektrofahrzeuge aufgeladen werden können, wurde für die Ausrüstung von Parkplätzen mit Ladestationen ein neues Konzept verabschiedet, das als erstes in der Siedlung Brombeeriweg umgesetzt wurde.

In der FGZ gibt es einzelne Reiheneinfamilienhäuser, die wegen dem lehmigen Untergrund ins Rutschen geraten sind. Zur Gewährleistung der Sicherheit wird das Abrutschen fachgerecht durch ein spezialisiertes Unternehmen gestoppt (Baugrundsicherung). Das Unterfangen ist anspruchsvoll: Bei den ersten Massnahmen in Häusern am Bernhard-Jaeggi-Weg traten gewisse Schwierigkeiten auf (Verstopfung der Kanalisation), die bei weiteren Sanierungen möglichst verhindert werden sollen.

Das FGZ-Anergienetz als Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft

Der Klimawandel schreitet voran, doch die Klimaziele scheinen politisch kaum durchsetzbar – desto gefragter ist privates Engagement.

Von **Matthias Kolb**

Das Anergienetz Friesenberg der Familienheim-Genossenschaft Zürich leistet Pionierarbeit und ebnet den Weg für die ehrgeizigen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft.

Klimawandel prägt Jahresbeginn

Der Klimawandel war Anfang 2019 wieder in aller Munde – zum Glück. Der Hitzesommer 2018 bleibt in unangenehmer Erinnerung: Der Sommer war seit Messbeginn der Drittwärmste, wochenlang fiel kein Regen und unzählige Tiere verstarben wegen zu grosser Hitze oder zu warmer Gewässer. Und nun hat die amerikanische Forschungsgruppe Berkeley Earth Ende Januar auch noch bekanntgegeben, dass 2018 das viertwärmste Jahr insgesamt war und dies der Tendenz einer gefährlichen Erderwärmung entspreche. Die «Weltuntergangsuhr» schlage bereits «zwei Minuten vor zwölf», mahnen die Forscher. Oder mit den Worten von Greta Thunberg: «Ich will, dass ihr handelt, als würde euer Haus brennen. Denn das tut es.»

Es tut sich etwas

Die junge Umweltaktivistin Greta Thunberg wurde im Januar 2019 ans WEF eingeladen und redete den mächtigsten Wirtschaftsleuten in Davos ins Gewissen, über 22 000 Schülerinnen und Schüler streikten in verschiedenen Schweizer Städten für den Klimaschutz und sorgten für mediales Aufsehen und die Solothurner Filmtage präsentierten Filme, welche für eine «grünere Welt» eintreten. Themen wie Natur, Nachhaltigkeit und der sparsame Umgang mit unseren Ressourcen stehen im Fokus. Eine Sensibilisierung und Aktivierung der Bevölkerung ist auf kultureller, gesellschaftlicher und auch auf wirtschaftlicher Ebene zunehmend spürbar.

Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft

Vor 10 Jahren, im Oktober 2008, wurden die Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft von der Stadtzürcher Bevölkerung angenommen und gesetzlich festgeschrieben. Diese verfolgen ein energie- und ein klimapolitisches Ziel: Der Primärenergieverbrauch pro Person soll auf 2000 Watt gesenkt werden und die jährlichen CO_2-Emissionen pro Person dürfen eine Tonne nicht überschreiten.

Motivation spielt eine wichtige Rolle

Die Familienheim-Genossenschaft nimmt innerhalb der Klimadebatte eine Vorreiterrolle ein. Bereits 2009 gründete der Vorstand der FGZ eine «Kerngruppe Energiekonzept» mit dem Ziel, den zukünftigen Energiebedarf mittel- und langfristig zu senken und die fossilen Energieträger durch erneuerbare Energieformen zu ersetzen. Die Motivation, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft umzusetzen, hat ihren Ursprung auch in den Grundwerten der FGZ: Sie verpflichtet sich in ihrem Leitbild, ökologisch, ökonomisch und sozial zu handeln. Ausserdem legt sie Wert auf einen sparsamen und effizienten Umgang mit dem Boden und anderen Ressourcen. Ein weiteres Hauptanliegen der FGZ ist der Einsatz von erneuerbaren Energien und die Senkung des CO_2-Ausstosses.

FGZ läutet Energiewende ein

Der ökologische Fussabdruck des Menschen beeinträchtigt die Umwelt unterschiedlich stark. Aber eines steht fest: Die Bereiche, welche die Schweiz am meisten mit CO_2 belasten, finden sich im Energieaufwand für Wohnen (Haus), Ernährung, Mobilität und für unser allgemeines Konsumverhalten. Knapp 25% unserer CO_2-Emissionen gehen auf den Bereich «Haus» zurück.

In der FGZ wurde bis 2010 der Heizenergiebedarf für alle Siedlungen mit fossilen Brennstoffen gedeckt, mit Öl- und Gashei-

zungen in neun Heizanlagen. Dies entsprach einem gewaltigen CO_2-Ausstoss von rund 9000 Tonnen im Jahr. Mit dem Wissen, dass diese Anlagen in den nächsten Jahren das Ende ihrer Lebensdauer erreichen werden, wurde damals die Suche nach einer nachhaltigen Wärmeversorgung angegangen.

Auf Energiesuche

Mit Hilfe einer Nutzwertanalyse wurden verschiedene Versorgungsvarianten detailliert und ganzheitlich geprüft. Zur Diskussion standen unter anderem eine grosse Holzschnitzelheizung, der Anschluss an den Wärmeverbund ausgehend von der Tiefengeothermie Triemli und die Abwärmenutzung über ein Anergienetz.

Folgende Anforderungen waren als Entscheidungsgrundlage relevant für die Wahl des Wärmeversorgungskonzeptes: Der Primärenergieverbrauch sollte markant gesenkt werden und das Konzept musste einen effizienten und sparsamen Umgang mit Energie verfolgen. Ebenso galt es, den CO_2-Schadstoffausstoss zu minimieren, die Versorgung innerhalb der Siedlungen zu sichern, eine wirtschaftlich attraktive Lösung mit möglichst tiefen Lebenszykluskosten zu generieren und ein Ergebnis anzustreben, welches sich von den starken Schwankungen der Energiepreise befreit. Und letztlich sollte das Wärmeversorgungskonzept auch den Ansprüchen einer 2000-Watt-Gesellschaft gerecht werden.

Nachbarschaft als Win-win-Situation

Die Ziele waren hochgesteckt, aber klar formuliert. – Und die Lösung bot sich in der Erstellung eines Anergienetzes an. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich grosse Unternehmen. Dazu gehören die beiden Grossbetriebe Swisscom mit Sitz in der Binz und die Credit Suisse Uetlihof, welche dort über 8000 Mitarbeitende beschäftigt. Beide Unternehmen – besonders deren Rechenzentren – produzieren viel Abwärme, welche grösstenteils ungenutzt an die Umgebung abgegeben wurde.

Heute profitieren sowohl Neubauten als auch Altbauten der FGZ von dieser Abwärme für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung. Beide Unternehmen liegen in optimaler geografischer Lage, östlich am Fusse des FGZ-Gebietes. Aber nicht nur die FGZ ist Profiteurin dieser nachbarschaftlichen Beziehung, auch Credit Suisse und Swisscom profitieren vom Anergienetz: Als Wärmelieferantinnen beziehen sie Kälte aus dem Kreislauf und können so den kostspieligen Betrieb ihrer Kälteanlagen markant reduzieren. So ist eine nachbarschaftliche Win-win-Situation entstanden.

Prinzip Anergienetz

Ein Anergienetz verbindet Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen und unterschiedlichen Wärme- und Kältebedürfnissen. Da die Verfügbarkeit und Nachfrage zeitlich versetzt zueinander sind, werden grosse Energiespeicher benötigt. Im Fall der FGZ wird die anfallende Abwärme aus den Rechenzentren der beiden Grossbetriebe über einen Wärmetauscher ins Anergienetz (Wasserkreislauf) geführt, wobei überschüssige Energie in den drei Erdsondenspeichern Grünmatt, Quartierzentrum und Grossalbis zwischengelagert wird. Besonders in den Sommermonaten besteht nur ein geringer Wärmebedarf seitens FGZ. Beide Unternehmen liefern jedoch übers ganze Jahr konstant Abwärme, welche dann in die Erdspeicher geführt und dort zwischengelagert wird. Steigt der Wärmebedarf der FGZ in den kalten Monaten über die gelieferte Abwärme durch CS und Swisscom hinaus, zieht die FGZ ihre Wärme zusätzlich aus dem Erdsondenfeld.

Sonnenenergie deckt Strom für Wärmepumpen

Die Wärme zirkuliert im Anergienetz. An verschiedenen Standorten im FGZ-Gebiet befinden sich Energiezentralen, wo die Wärmeenergie mit Wärmepumpen auf die notwendigen Endverbrauchstemperaturen gebracht wird und an die einzelnen Wohnungen verteilt werden kann. Die Wärmepumpe benötigt für diese Leistung Strom. Der Strombedarf wird derzeit indirekt zu einem Viertel über die Photovoltaik-Anlagen

gedeckt, welche auf einigen FGZ-Bauten angebracht sind.

Aktueller Stand und weiterer Ausbau

Bis zum Jahr 2050 sollen alle FGZ-Siedlungen im Friesenberg am Anergienetz angeschlossen sein. Diese werden gemäss heutiger Planung einen jährlichen Heizenergiebedarf von 15 Gigawattstunden aufweisen. Heute benötigen die FGZ-Siedlungen rund 35 Gigawattstunden. Durch den geringeren Energiebedarf und die Versorgung durch das Anergienetz wird der CO_2-Ausstoss von heute 9000 Tonnen auf rund 900 Tonnen bzw. 10 % gesenkt. Bis heute sind etwa 40 % aller Häuser erschlossen. Ebenfalls am Netz angeschlossen sind zwei externe Nutzer: das städtische Alterszentrum Laubegg und die Überbauung der Stiftung für kinderreiche Familien.

Der weitere Ausbau des Anergienetzes richtet sich nach der Erneuerungsplanung der FGZ. Mit der Erstellung von Ersatzneubauten sinkt der Energiebedarf. Da das Anergienetz auf einen künftigen tieferen Energiebedarf ausgelegt ist, bleibt die Erneuerung des Gebäudeparks der FGZ von zentraler Bedeutung für die Erreichbarkeit der mit dem Anergienetz angestrebten Ziele.

Die Familienheim-Genossenschaft hat exemplarisch gezeigt, dass es sich – auch aus wirtschaftlicher Sicht – lohnt, auf eine nachhaltige Energieversorgung zu setzen. Der Einsatz fossiler Energieträger wird auf ein Minimum beschränkt.

Heizbedarf senken ohne Komforteinbusse

Mit dem Anergienetz kann der Heizbedarf und dessen Ausstoss verringert werden, ohne dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung auf Komfort verzichten müssen. Da der Bereich «Haus» in der Schweiz aber nur knapp einen Viertel der gesamten Umweltbelastungen ausmacht, sind wir gefordert, auch andere Lebensbereiche – Mobilität, Konsumverhalten und Ernährung – zu durchleuchten und zu hinterfragen. Die FGZ will hier eine Vorbildfunktion übernehmen und ihre Bewohner für die Themen der 2000-Watt-Gesellschaft sensibilisieren.

Kosten

Die Genossenschafter/innen hatten sich an der Generalversammlung 2010 ohne Gegenstimme für die Umsetzung der neuen Wärmeversorgung mit dem Anergienetz entschieden und dafür einen Rahmenkredit von 42.5 Mio. Franken genehmigt. Aktuell liegen die Kosten im Vergleich zur fossilen Energie etwas höher als vorher – bei einem durchschnittlichen Ölpreis von 95 Franken pro 100 Liter. Der Break-Even wird bei einem Ölpreis von 110 Franken erreicht. Alle FGZ-Bewohner/innen leisten zur Zeit über die etwas höheren Heizkosten einen kleinen Beitrag an die Erreichung der 2000-Watt-Ziele.

Matthias Kolb vom Ingenieur- und Planungsbüro anex Ingenieure AG ist von der FGZ seit der Durchführung der Machbarkeitsstudie im Jahr 2009 mit der Planung und der Realisierung des FGZ-Anergienetzes beauftragt.

SIEMENS
10
20
30
0
40
-10
50
-20
60
SIEMENS

Zusammenleben und Soziales

Genossenschaftliches Wohnen ist «mehr als Wohnen». Die Anlässe der Freizeitkommission sind fester Bestandteil der Quartier-Agenda. 2018 aus Initiativen neu entstanden sind eine «FGZ-Obstbaumgruppe», ein Open-Air Kino und ein Kleidertausch. Immer wichtiger sind die Altersbetreuung und die Sozialberatung.

Mitwirkung war in der FGZ auch 2018 ein Thema. Eine Gruppe besonders interessierter Genossenschaftsmitglieder beteiligte sich in mehreren Workshops aktiv an Diskussionen. Mehr als tausend Mitglieder gaben ihre Meinung mit der Beantwortung einer Umfrage ab. Viele andere dagegen hatten weniger Interesse oder Möglichkeiten, sich aktiv einzubringen.

Altersbetreuung mit Alterstreff

Die Arbeit der Altersbetreuung umfasst die zwei Bereiche Altersbetreuung und Alterstreff. Die Altersbetreuung betreibt «aufsuchende Altersarbeit». Die Mitarbeiterinnen besuchen die auf Unterstützung angewiesenen, vielfach hochbetagten Menschen zu Hause und unterstützen diese bei der Bewältigung des Alltags – durch Einkaufen, Übernahme der Wäsche usw.

Wie schon in den letzten Jahren war hier auch im vergangenen Jahr eine Zunahme zu verzeichnen. Es gab mehr Abklärungs- und Kontaktbesuche, bei denen Bedürfnisse ermittelt und die Koordination mit anderen Unterstützungsdiensten wie Spitex usw. geplant werden. Insbesondere gibt es vermehrt Fälle, bei denen es zunächst darum geht, eine Beziehung aufzubauen und Vertrauen zu schaffen, damit eine alltagspraktische Unterstützung und wenn möglich auch ein Stück weit Integration im sozialen Leben möglich werden. Die Verhinderung oder wenigstens Verminderung von Einsamkeit ist eine wichtige Aufgabe der Altersbetreuung.

Der Alterstreff ist der werktags täglich geöffnete Treffpunkt an der Arbentalstrasse 323. Hier fanden die üblichen Anlässe im Jahresverlauf statt, beginnend mit dem Jahresstart-Apéro und endend mit dem Weihnachtsessen. Diese Anlässe stossen seit Jahren auf grosses Interesse. Regelmässig stattfindende Aktivitäten stehen auf dem Programm des Alterstreffs, aber auch spezielle Anlässe, erwähnenswert ist etwa der Vortrag zum Thema «Docu Pass» mit einer Fachperson von Pro Senectute. Für die Durchführung ihrer Angebote kann die Altersbetreuung auf die Mitarbeit einer treuen Gruppe von Freiwilligen zählen.

Sozialberatung

Bei der Sozialberatung gab es 2018 zwei grundlegende Änderungen: einen neuen Sozialberater und einen neuen Standort. Nach fast 20 Jahren ging der erste FGZ-Sozialarbeiter Markus Hofstetter Ende Januar 2018 in Pension. Er war der erste Inhaber der 1998 in der FGZ neu geschaffenen Stelle. Während zwei Jahrzehnten hat er sich unzählige Probleme verschiedenster Art von FGZ-Bewohner/innen angehört und dort, wo dies möglich war, zu einer Lösung beigetragen. Er hat Beratungsgespräche geführt, Nachbarschaftskonflikte geschlichtet u. v. a. mehr und er ist dabei vielen Menschen begegnet, den einen nur einmal, andere hat er jahrelang begleitet.

Sein Nachfolger, Simon Kägi, hat die Stelle per 1. Januar 2018 übernommen und sich im Laufe des Jahres gut eingearbeitet. Die Vernetzung im Quartier, die Integration beim Hilfsfonds und Kontakte mit relevanten weiteren Hilfsangeboten sind etabliert. Kurz nach seinem Start im Blumenhaus an der Schweighofstrasse 207 zügelte er Anfang April seinen Arbeitsplatz und damit das Sozialberatungsbüro ins Quartierzentrum am Friesenbergplatz 3.

Die Menge und die Themen der Beratungstätigkeit lagen im Rahmen der Vorjahre. Einen Teil der Fälle übernahm Simon Kägi von seinem Vorgänger, 75 neue Klient/innen sind dazugekommen. Die Hauptproblematiken sind finanzielle Probleme, Nachbarschaftskonflikte, Wohncoaching, Trennung/Scheidung und ungenügende administrative Ressourcen (Hilfe beim Umgang mit Ämtern

usw.). Die Mehrheit der ratsuchenden Genossenschafter/innen meldet sich selbst, häufig sind auch Meldungen aus der Verwaltung oder aus der Nachbarschaft Anlass für den Sozialberater, Kontakt aufzunehmen und Abklärungen zu treffen.

Jugendpilot wird Jugendbeirat

Das Pilotprojekt Jugend (JuPi) wurde in den Jugendbeirat überführt. Mit diesem Beirat soll Jugendlichen in der FGZ eine Stimme gegeben und Mitsprache ermöglicht werden. Zu diesem Zweck hat der Vorstand einen Kredit für zwei Jahre gesprochen. Diese Mittel sollen für Projekte eingesetzt werden, die den FGZ-Jugendlichen direkt zugute kommen. Die Sozialkommission wird den Jugendbeirat weiterhin begleiten. Ihr Wunsch ist es, dass sich der Beirat weiteren Kreisen von Jugendlichen öffnet.

Genossenschaftsanlässe

Veranstaltungen, Feste und vielfältige Anlässe bereichern das Quartier- und das Zusammenleben. Auch 2018 hat die Freiko sechs Anlässe für alle durchgeführt. Diese haben zum Teil eine langjährige Tradition und sind Fixpunkte im Genossenschaftsjahr. Bei der Durchführung wurde darauf geachtet, die Anlässe wenn möglich für das ganze Quartier zu öffnen.

Am Veloflicktag konnten FGZler/innen unter Anleitung von Profis von Velo Plus ihre Drahtesel, Trottis oder E-Bikes reparieren. Der bunte Flohmarkt auf dem Schulhausplatz wurde rege benutzt, vor allem Kinderplätze waren gefragt. Auch dabei war das «Repair-Café». Das Genossenschaftsfest vor den Sommerferien bot ein attraktives Angebot für Gross und Klein, vom Ponyreiten bis zur Übertragung der Fussball-WM. Der Herbstmarkt mit Band und kulinarischem Angebot wurde erstmals auf dem Friesenbergplatz im Zentrum durchgeführt. Beim Räbeliechtliumzug machten viele Kinder aus dem ganzen Quartier mit. Der Samichlausbesuch auf dem Friesenbergplatz hat viele Kinder angelockt und das intensive Genossenschaftsjahr abgerundet.

Weiteres von der Freizeitkommission

Die Freiko bietet verschiedene Kurse für Kinder und Erwachsene an, die auf grossen Anklang stossen. Sie betreibt seit vielen Jahren auch die gut ausgestattete Holzwerkstatt. In Kursen konnten dort beispielsweise Kinder unter professioneller Anleitung nützliche Gegenstände schreinern. Dieses Angebot ist ein schönes Beispiel dafür, wie Know-how und Engagement von Einzelnen allen zugutekommen können nach dem Motto «Von Genossenschafter/innen für Genossenschafter/innen».

AktionNaturReich und Obstbaumgruppe

Aktion**Natur**Reich, eine Arbeitsgruppe der Arko, feierte 2018 ihr 20-jähriges Jubiläum. Ziel sind Information und Motivation für das naturnahe Gärtnern und für den Schutz der natürlichen Umwelt. Auch 2018 bot Aktion**Natur**Reich ein attraktives Veranstaltungsprogramm. Dazu gehörten u.a. der Pflanzenmarkt, der Verleih des Gartenpreises in der Siedlung Schweigmatt (Etappe 15) oder eine Führung im Naturschutzgebiet Binz.

Eine Obstbaumgruppe hat sich die gemeinschaftliche Pflege und Ernte der Obstbäume als Ziel gesetzt und war 2018 erstmals entsprechend aktiv. Daraus soll nun ein Konzept «Obstbaumgruppe FGZ» erarbeitet werden.

NachhaltigMobil

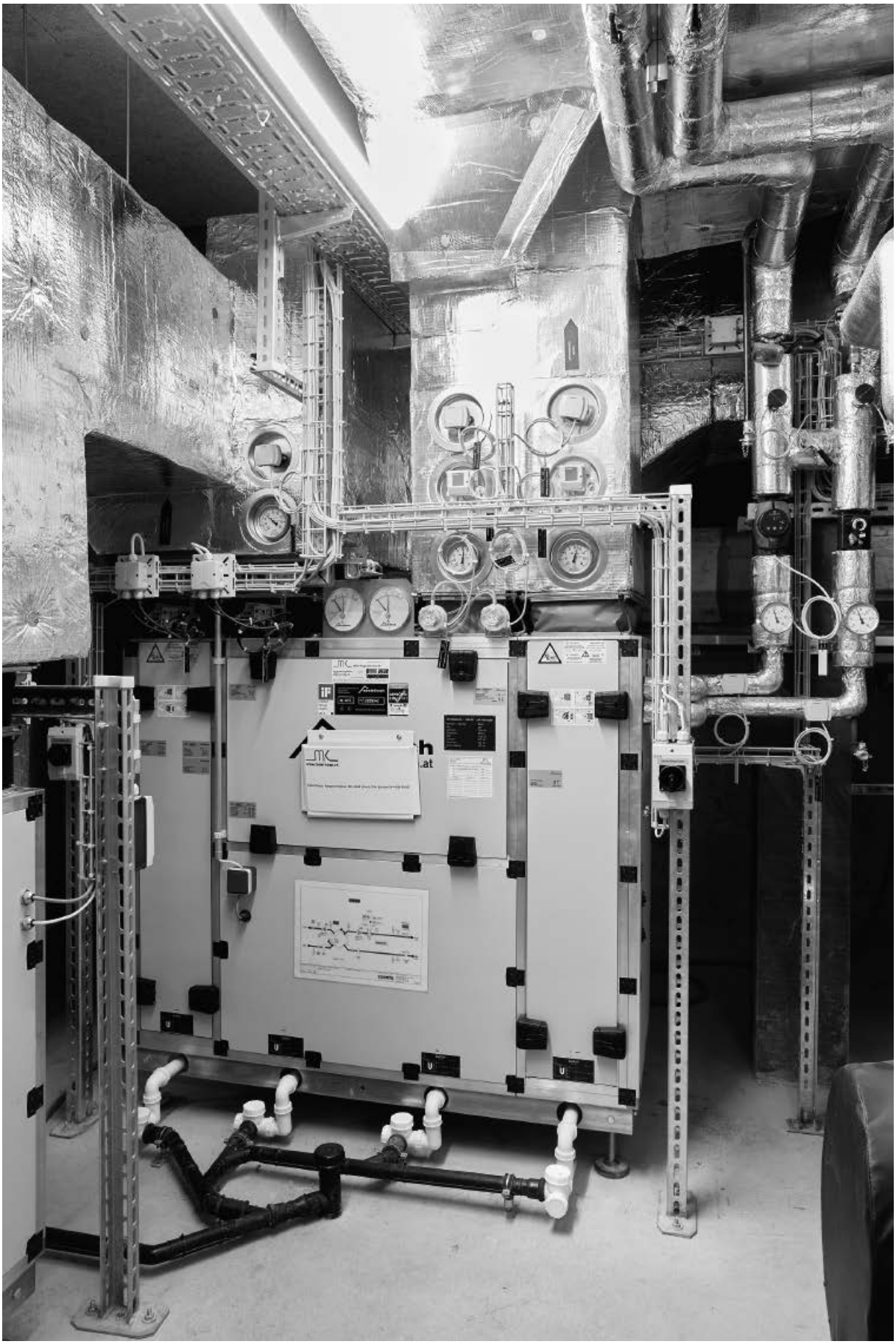
NachhaltigMobil gehört organisatorisch ebenfalls zur Arko und setzte sich auch 2018 für klimafreundliche Mobilität ein. Dazu gehörten das Engagement für verschiedene Aspekte von E-Mobilität (E-Bike-Sharing oder Cargo-E-Bike «Friesimobil») in der FGZ.

Kompostgruppen

Die bereits seit Jahren bestehenden Kompostgruppen der FGZ waren auch 2018 aktiv. Rund 100 Genossenschafter/innen betreuen die insgesamt 12 Gemeinschaftskompostanlagen auf dem Gebiet der FGZ.

Belebung Zentrum: Kulturnetz Friesenberg

Die FGZ fördert das aktive Quartierleben, u.a. durch die Unterstützung von Kulturnetz Friesenberg zur Belebung des Quartierzentrums. Bewohner/innen und Gruppen aus dem Quartier – nicht nur FGZ-Mitglieder – erhalten Unterstützung bei der Organisation von kulturellen Anlässen und anderen Aktivitäten. Dazu gehören etwa der «Märt auf dem Friesenbergplatz» und der Swap-Kleidertausch. Aktive Bewohnergruppen luden auch zum Tanzen ein oder organisierten ein Open-Air-Kino.



Verwaltung und Gremien

Im vergangenen Jahr konnten bei der FGZ einige anstehende Veränderungen eingeleitet werden: Für den in Pension gehenden Geschäftsleiter Rolf Obrecht wurde erfolgreich eine Nachfolge gefunden. Zur Stärkung der Geschäftsstelle sind drei neue Stellen geschaffen worden. Die Regiebetriebe haben die neuen Räume im Quartierzentrum bezogen.

Die FGZ steht aktuell vor Veränderungen. Zum einen stehen über Pensionierungen und Amtszeitbeschränkungen personelle Änderungen an, zum anderen haben sich das Umfeld der FGZ und damit die Ansprüche an die Organisation gewandelt.

Organisationsentwicklung – Geschäftsstelle stärken

Der Vorstand verfolgte 2018 das Thema Organisationsentwicklung weiter. Mit Unterstützung des externen Beraters Claudio Harder (siehe Interview S. 32) soll zunächst die Zusammenarbeit zwischen Kommissionen, Vorstand und Geschäftsstelle optimiert werden. Ausgangspunkt sind der Bauprozess und die Einordnung der Freizeitkommission in das Organisationsgefüge der FGZ. Es zeigte sich, dass eine Neugliederung und Stärkung der Geschäftsstelle ein erster richtiger Schritt ist. Die Geschäftsstelle wurde neu in vier Kernbereiche gegliedert: «Vermietung und Mitglieder», «Bauten und Aussenraum», «Soziales und Genossenschaftskultur» sowie «Finanzen und IT». In den Themenfeldern «Bau», «Soziales» und «Nachhaltigkeit» wurde je eine neue Stelle geschaffen. Als nächstes soll die Ebene der Kommissionen und dann jene der Mitwirkung angegangen werden. Spätestens bis 2023 sollen Vorstand und Kommissionen zukunftsfähig aufgestellt sein.

Neue Köpfe in der Verwaltung

Für den nach über 17 Jahren (davon einige Jahre als Finanzchef) im Frühjahr 2019 in Pension gehenden Geschäftsleiter Rolf Obrecht wurde mit Martin Schweizer ein qualifizierter Nachfolger gefunden. Die neue Leitung und weitere personelle Wechsel werden in der Verwaltung mit ihren rund 50 Mitarbeitenden 2019 zu einigen Änderungen führen. Deshalb war der Vorstand froh, Markus Sauter als Stv. Geschäftsleiter und Leiter der Regiebetriebe dafür gewinnen zu können, ein Jahr über die Pension hinaus für die FGZ zu arbeiten.

Ebenfalls einen Wechsel hat der Umzug der Regiebetriebe ins Quartierzentrum gebracht. Seit dem Sommer 2018 sind die Handwerksbetriebe der FGZ in neue moderne Werkstatträume gezogen. Die Büroräume für die Verwaltung sind noch im Bau, während das Sitzungszimmer des Vorstands sowie die Sozialberatung ebenfalls bereits im Quartierzentrum einquartiert sind.

Abgebrochen werden musste im 2018 von der Verwaltung das EDV-Projekt, welches zum Ziel hatte, die bisherige Immobilienverwaltungssoftware abzulösen. So bleibt bis auf weiteres die bisherige Lösung in Betrieb.

Neues Wahlprozedere für den Vorstand

Die 2017 eingesetzte Arbeitsgruppe Wahlprozedere hatte als Zielvorgabe, dass der Vorstand den Genossenschafter/innen an der GV 2018 einen Vorschlag für ein breiter abgestütztes Wahlprozedere unterbreiten kann. Nach einem Echoraum im Februar 2018 legte die AG Wahlprozedere dem Vorstand Vorschläge vor. In einer engen Zusammenarbeit mit der AG entstanden Grundsätze, zu denen alle Ja sagen konnten. Diese stiessen an der GV auf grosse Zustimmung. Die Wahlvorbereitungen für die GV 2019 wurden im Sommer 2018 gemäss diesen Grundsätzen in einem Testlauf in Angriff genommen. Dazu wurde eine gemischte Findungskommission, bestehend aus drei Vertrauensleuten und zwei Vorstandsmitgliedern eingesetzt. Die frei werdenden Vorstandssitze wurden ausgeschrieben. Ausserdem gab der Vorstand bekannt, dass er einen zusätzlichen Sitz im Vorstand schaffen möchte, damit das Präsidium der Freizeitkommission wieder im Vorstand vertreten sein kann.

Kommissionen des Vorstands

In der FGZ gibt es sechs ständige Kommissionen, die den Vorstand beraten. Die Resultate ihrer Arbeit fliessen in den Jahresbericht ein.

Für die Baukommission waren nebst den laufenden Bauprojekten (Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg und Ersatzneubau Quartierzentrum) die Planungsarbeiten zum Grossalbis, die Nutzungsplanung Friesenberg sowie die regelmässige Aktualisierung des Entwicklungsplans zu Handen des Vorstands die grossen Themen. Für die Dachstockausbauten konnte ein gutes neues Standardvorgehen definiert werden.

Die Aussenraumkommission arbeitete intensiv bei den Bau- und Planungsprojekten mit (vgl. S. 16). Wie jedes Jahr führte sie im Frühsommer die Gartenbegehungen durch. Konkrete Aufwertung erfuhr der Aussenraum zum Beispiel durch den erneuerten Spielplatz im Staffelhof und das entsprechende Projekt in der Friesenberghalde. Erfolge konnte die Arko und ihre Arbeitsgruppe **Nachhaltig**Mobil bei der Förderung der nachhaltigen Mobilität verbuchen: Es gelang ihr, die Stadt von veloförderndem Massnahmen entlang der Schweighofstrasse zu überzeugen. Zudem steht neu auch gegenüber dem Quartierzentrum ein Mobility-Auto zur Verfügung.

Die Finanzkommission prüfte wie jedes Jahr zu Handen des Vorstands das Budget, die Abschlüsse, den Finanzierungsbericht, den Revisionsstellenbericht sowie die Unternehmensrisiken (vgl. S. 48). Weitere wichtige Themen waren u.a. die Förderung der sozialen Durchmischung sowie die Erarbeitung einer Strategie zur Kostenmiete im Kontext allenfalls steigender Hypothekarzinsen. Die Finako hatte zudem den Auftrag, die Vorteile einer Stromverrechnung im Rahmen von Eigenverbrauchsgemeinschaften für die FGZ zu prüfen.

Die Freizeitkommission konnte drei neue Mitglieder gewinnen. Der Vorstand wählte Meltem Kasten, Alain Suter und Jan Tedaldi. Ein wesentlicher Teil der Freiko-Aktivitäten besteht in der Organisation der verschiedenen Genossenschaftsanlässe (vgl. S. 25). Auch Kursangebote sowie die Organisation der FGZ-Seniorenreise und die Betreuung von Holzwerkstatt und Webstube gehören zu ihrer Tätigkeit.

Die Kommission für Öffentlichkeitsarbeit verantwortete erneut das Mitteilungsblatt «FGZ-Info» sowie den Jahresbericht redaktionell. Ein Projekt, das 2019 zu einem Abschluss kommen soll, ist die Erneuerung der Website. Die Koeff beantwortete Anfragen verschiedenster Kreise, u.a. Medienanfragen in Bezug auf den Masterplan, die Unterschutzstellung der 1./2. Etappe oder zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Allgemeinen. Auch das Projekt zur Aufarbeitung des FGZ-Archivs wurde weitergeführt.

Die Sozialkommission befasste sich mit neuen Wohnformen, der flexiblen Nutzung von Büroräumlichkeiten und organisierte den Willkommensanlass. Daneben führte die Soko die Erarbeitung von möglichen Massnahmen zur Verbesserung der sozialen Teilhabe für die Bewohnerinnen und Bewohner der FGZ in ihrem Wohnumfeld weiter. Das im Jahr 2016 ins Leben gerufene Pilotprojekt JuPi (Jugend Pilot der FGZ) wurde nach zwei Jahren der Pilotphase 2018 in den Jugendbeirat der FGZ überführt, vorläufig für zwei Jahre (vgl. S. 25).

Generalversammlung 2018

Gegen 300 Genossenschafter/innen versammelten sich am 11. Juni 2018 im Volkshaussaal zur ordentlichen Generalversammlung. Die statutarischen Geschäfte gaben kaum zu diskutieren. Mehr zu reden gab der Antrag aus der Mitgliedschaft für eine Ergänzungswahl in den Vorstand. Ebenso der Vorschlag für eine Änderung des Wahlprozederes.

Zwei Genossenschafter, beide Mitglied der Freizeitkommission, hatten einen Antrag auf Ergänzungswahl eines Mitgliedes in den Vorstand eingereicht und stellten sich auch als Kandidaten zur Verfügung. Sie begründeten den Antrag vor allem damit, dass die Freiko als einzige Kommission seit zwei Jahren nicht mehr im Vorstand vertreten sei. Der Vorstand stellte sich gegen den Antrag und die Versammlung lehnte diesen schliesslich mit 196 Nein- zu 134 Ja-Stimmen ab.

Im Berichtsjahr wurden zwei Vertrauensleuteversammlungen abgehalten. An der Versammlung von Ende Mai wurden wie üblich die GV-Geschäfte diskutiert. An der ausserordentlichen Versammlung im Herbst ging es um die Wahl der drei Genossenschaftsmitglieder für die erste gemischte Findungskommission.

Organisationsentwicklung in der FGZ

2018 wurde in der FGZ das Organisationsentwicklungsprojekt mit der Stossrichtung «Geschäftsstelle stärken» gestartet. Das Projekt betrifft die Zusammenarbeit von Gremien, Geschäftsstelle und Mitgliedern. Eine Untersuchung zu Strukturen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und ein Gespräch mit dem begleitenden Organisationsberater beleuchten die Hintergründe und das Vorgehen.

Von **Doris Sutter**

Organisation ist Mittel zum Zweck

Struktur und Organisation sind Mittel, die es braucht, damit ein Unternehmen oder eben eine Genossenschaft ihre Ziele erreichen kann. Organisationen haben die Tendenz zu wachsen und sich zu entwickeln. Sie reagieren auf verschiedene Einflüsse und finden Regeln, um mit Ausnahmen und neuen Situationen umzugehen. Diese bilden sich in den Köpfen von Bewohnerinnen und Bewohnern, Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern, werden in Arbeitsgruppen besprochen und in Reglementen niedergeschrieben.

Regelmässige Pflege

Es ist wichtig, Organisation und Strukturen regelmässig zu hinterfragen und zu überlegen, ob sie wirklich die Zielerreichung fördern oder diese nicht sogar erschweren und verkomplizieren. Strukturen sind kein Selbstzweck. Sie müssen ab und zu angepasst werden. Dazu braucht es eine Rückbesinnung auf das Wesentliche. Der Apfelbaum in meinem Garten ist ein gutes Beispiel dafür. Das Ziel ist nicht, dass er möglichst viele Äste hat, sondern dass er Früchte trägt. Das macht er nur, wenn ich ihn regelmässig und fachkundig schneide.

Welche Modelle sind erfolgreich?

Als Präsidentin einer Winterthurer Wohnbaugenossenschaft und des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Winterthur interessiert es mich, wie Wohnbaugenossenschaften erfolgreich geführt und organisiert werden können. Deshalb habe ich im Rahmen meines Nachdiplomstudiums eine Masterarbeit zum Thema Corporate Governance in Wohnbaugenossenschaften geschrieben.

Umfrage bei Genossenschaften mit Geschäftsstelle

Die Arbeit umfasste eine Umfrage unter allen Präsidentinnen und Präsidenten von Schweizer Wohnbaugenossenschaften mit eigener Geschäftsstelle. Ein wesentlicher Teil der Arbeit beschäftigte sich mit der Zusammensetzung, der Nachfolgeplanung und dem Pensum von Vorständen.

Zusammensetzung des Vorstands

Ein Vorstand sollte so zusammengesetzt sein, dass seine Mitglieder insgesamt Fachwissen in allen für die Wohnbaugenossenschaft wesentlichen Bereichen aufweisen. Nur so können fundierte strategische Entscheide getroffen werden. Die Untersuchung ergab, dass in 80 und mehr Prozent aller Vorstände Personen mit Fachwissen in den Bereichen Finanzen, Architektur/Bau, Führung und Soziales vertreten sind. Nebst dem Fachwissen ist es wichtig, dass der Vorstand möglichst vielfältig zusammengesetzt ist. Dies zum Beispiel betreffend Alter, Geschlecht, Bildungshintergrund, Nationalität, Familienstand, usw. Ein weiterer wesentlicher Faktor ist, dass die Vorstandsmitglieder vertrauensvoll und gut zusammenarbeiten können.

Grösse des Vorstands

Im Durchschnitt bestehen die Vorstände der befragten Genossenschaften aus 7,4 Mitgliedern wobei sieben Mitglieder die mit Abstand häufigste Vorstandsgrösse ist. Über 50 Prozent aller Präsidierenden sind mit

der aktuellen Vorstandsgrösse zufrieden. 40 Prozent würden einen kleineren Vorstand als ideal erachten. Weniger als 10 Prozent wünschen sich einen grösseren Vorstand.

Aktive Nachfolgeplanung wichtig

Das Finden von Nachfolgerinnen und Nachfolgern für die Vorstandstätigkeit ist für viele Genossenschaften eine Herausforderung. Zwei Drittel der Befragten finden bei einer Vakanz nur eine geeignete Person, die sie der Generalversammlung zur Wahl vorschlagen können. Fast 30 Prozent der Wohnbaugenossenschaften geben allerdings an, keine aktive Nachfolgeplanung zu betreiben.

Realistische Anforderungen

Die Umfrage ergab, dass Vorstandsmitglieder im Durchschnitt knapp drei Stunden pro Woche für die Genossenschaft aufwenden. Bei den Präsidentinnen und Präsidenten sind es 10,4 Stunden pro Woche. Die grösste Hürde bei der Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern stellt denn auch die zeitliche Verfügbarkeit potenzieller Vorstandskandidatinnen und -kandidaten dar. Aus den Antworten kann geschlossen werden, dass es umso schwieriger ist, neue Vorstandsmitglieder zu finden, je grösser das gefragte Pensum ist.

Keine Patentrezepte

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Wohnbaugenossenschaften sehr unterschiedlich organisiert sind. Es kann deshalb kein Patentrezept für die perfekte Führung und Organisation geben. Wichtig ist, dass eine Genossenschaft ihre jetzige Situation genau analysiert und dann auf ihre Ziele fokussiert. Auf dem Weg zum Ziel gilt es, die relevanten Themen und Aspekte zu erkennen und die Hebel zu finden, die zu positiven Veränderungen führen können. So braucht es bei der einen Genossenschaft vielleicht eine Statutenänderung, bei der anderen eine Reorganisation des Vorstandes und bei der Dritten einen Ausbau der Geschäftsstelle.

Organisation immer wieder hinterfragen

Ob der Apfelbaum Früchte trägt, hängt nicht allein vom Gärtner ab, sondern auch vom Wetter, von Krankheiten oder Insekten. Ohne die Pflege der Gärtnerin ist es allerdings sicher, dass der Baum je länger je weniger Früchte tragen wird. Bei Wohnbaugenossenschaften sind der Vorstand und die Geschäftsleitung die Gärtner und Gärtnerinnen. Es ist ihre Aufgabe, die Organisation regelmässig zu hinterfragen und sie so anzupassen, dass sie die Genossenschaft befähigt und unterstützt, die gesetzten Ziele zu erreichen. Dabei ist der Vorstand in der Regel für die grossen Äste zuständig, die Geschäftsleitung für die kleineren, die aber schlussendlich die Früchte tragen.

Klare Kompetenzenzuteilung

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben damit eine grosse Verantwortung. Und wer Verantwortung trägt, muss auch die Kompetenz haben, Entscheidungen zu treffen. Diese Grundvoraussetzung trifft auch auf alle anderen Gremien zu, die von der Genossenschaft eine Aufgabe anvertraut bekommen. Sie wären sonst wie ein Gärtner ohne Werkzeug.

Doris Sutter ist Präsidentin der GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur und Präsidentin der Wohnbaugenossenschaften Winterthur, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Sie hat eine Masterarbeit zum Thema «Corporate Governance in Wohnbaugenossenschaften» verfasst.

Begleitung für Veränderungen

Interview mit Claudio Harder

Warum ist Organisationsentwicklung für die FGZ sinnvoll?
Organisationen werden von Menschen geschaffen, um etwas zu organisieren. Sie bestehen aus vielen Absprachen, welche Tätigkeit, Verantwortung und Befugnisse der Mitwirkenden regeln. Diese Absprachen müssen periodisch aktualisiert werden, weil sich das Umfeld und damit die Ansprüche an die Organisation mit der Zeit verändern. Im Falle der FGZ sind das u.a. die Erwartungen seitens der Behörden, das Tätigkeitsfeld und -volumen der Genossenschaft, das Aufgabenverständnis der Mitarbeitenden und die Anforderungen der Bewohner/innen.

Wie sind Sie in der FGZ vorgegangen?
Zur Klärung der Ausgangslage wurden Interviews mit verschiedenen Beteiligten geführt. So entstand ein Bild aus verschiedenen Eindrücken. Dieses wurde mit Erfahrungen aus anderen Organisationen ergänzt und mit dem Vorstand und der Geschäftsleitung besprochen. Eine sinnvolle Beteiligung der Betroffenen in allen Phasen des Organisationsentwicklungs-Projektes war und ist zentral für die Qualität und die Akzeptanz der Lösungen.

Was ist Ihnen bei der Analyse der FGZ aufgefallen?
Zuerst finde ich einmal sehr eindrücklich, wie vielfältig und reich das Quartierleben hier ist und auf wie viele Arten man sich einbringen und mitgestalten kann. Besonders aufgefallen ist mir, wie sich die Beteiligten mit enormer Energie für eine positive Entwicklung der Genossenschaft einsetzen. Viele der Diskussionen drehen sich bei der FGZ um ganz normale Alterungsprozesse von Organisationen. Sich verändernde gesellschaftliche Umstände, stärkere Beteiligungswünsche von Mitgliedern, das Alter des Gebäudebestandes und die damit verbundene intensivere Bautätigkeit führten zu sich verändernden Ansprüchen an die FGZ. Die Genossenschaft hat in der Vergangenheit Kapazitäts- und Kompetenzengpässe über den Ausbau ihrer Milizgremien zu lösen versucht, so dass der Aufwand auf Seiten Vorstand und Kommissionen wuchs. Aufgaben und Kompetenzen haben sich verschoben. Nun steht ein Entwicklungsschritt an.

Was sind die besonderen Herausforderungen einer Wohnbaugenossenschaft?
Im Unterschied zu einer Firma ist eine Genossenschaft allen Mitgliedern gegenüber verpflichtet. Die Mitglieder haben ja einen individuellen Anteil am kollektiven Eigentum der Siedlung. Und sie haben die Möglichkeit, in kollektiven Gremien mitzuwirken, um sowohl die Gemeinschaft wie auch die individuellen Lebensbedingungen mitzugestalten. In der Wirtschaft wird Heimat, Liegenschaftsverwaltung, Mietrecht, Sozialraum, Quartierentwicklung an verschiedenen Orten gestaltet. In der Genossenschaft wird das gemeinsam gestaltet. Das führt zu Spannungsfeldern, ist sehr anspruchsvoll und nur mit dem Goodwill aller Beteiligten möglich.

Was ist Ihre Rolle als Organisationsberater?
Ich kann in dieser Phase die FGZ in der Umsetzung der natürlichen Entwicklungsschritte unterstützend begleiten. Organisationsberatung kann aufzeigen, was die möglichen und machbaren nächsten Schritte sind. Diese betreffen die Sach-, Prozess-, Struktur- und Kulturebene. Die eigentliche Organisationsentwicklung wird von den Menschen in der Organisation selbst gestaltet. Speziell auch Minderheiten müssen angemessen einbezogen werden. Für den Organisationsberater bedeutet das beispielsweise bei Meinungsverschiedenheiten in der Regel nicht zu entscheiden, wer Recht hat und wer nicht, sondern gemeinsam eine inkludierende Kultur zu fördern – und so Lösungen zu suchen, die auch Widersprüche vereinbaren, respektive diese ergänzend leben lassen.

Was kann die Organisationsentwicklung der FGZ bringen?
Die Organisationsentwicklung dient dazu, das Problemlösungspotential für die Gegenwart und die Zukunft zu steigern: es geht darum effektiver und effizienter zu werden. Die Neugliederung der Geschäftsstelle und die neuen Gewichtungen werden sich mittelfristig auf den Alltag der Verwaltung und der Gremien auswirken. Die Anpassung der Organisationsstruktur an die strategischen Geschäftsfelder vereinfacht die anspruchsvolle Führung der Genossenschaft. So kann die Struktur dynamischer mit dem mitgehen, was es braucht. Die Bewältigung gestiegener Anforderungen und die Integration der Beteiligten sind in Zukunft einfacher.

Claudio Harder, nota bene Beratung GmbH, ist Organisationsberater und Coach und begleitet das Organisationsentwicklungsprojekt der FGZ.

Finanzbericht 2018
Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die durch das Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangte Gliederung, zusammen mit einem Anhang zur Jahresrechnung und einem Lagebericht, bietet fundierte Informationen über die finanzielle Lage der FGZ im Berichtsjahr. Um Doppelspurigkeiten in den Aussagen zu vermeiden, halten wir die Erläuterungen kurz und treten nur auf Besonderheiten näher ein. Sie finden im Anschluss an Bilanz und Erfolgsrechnung den Lagebericht (gemäss OR Artikel 961c), der grundsätzliche Aussagen zum Geschäftsjahr macht.

Erfolgsrechnung

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Im Vergleich zum Vorjahr fielen die gesamten Nettoerlöse um gut 1 Mio. Franken höher aus als im Vorjahr. Dies ergibt sich vor allem aus den Mieteinnahmen im Quartierzentrum, Baufeld 1, die erstmals ganzjährig angefallen sind.

Der Ertrag aus verrechneten Nebenkosten von rund 543 000 Franken setzt sich aus folgenden Positionen zusammen (in tausend Franken): Treppenhausreinigung 348, Strom und Gas 15, Waschen und Trocknen 173, TV-Pauschalen 7.

Liegenschaftsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von rund 1,2 Mio. Franken. Hier fällt vor allem der höhere Aufwand beim Unterhalt ins Gewicht, da im Gegensatz zum Vorjahr einige grössere Unterhaltsprojekte abgeschlossen werden konnten. Mit Ausnahme der Einlage in den Erneuerungsfonds (+125 000) blieben die Auslagen im Rahmen des Vorjahres. Der übrige betriebliche Aufwand lag mit +130 000 leicht über dem Vorjahr.

Der gute Geschäftsgang erlaubte es auch dieses Jahr, nebst den Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten auch fällige Instandhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit Umzugssanierungen zu Lasten der laufenden Rechnung auszuführen.

Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens

Sämtliche vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen sind in der Jahresrechnung berücksichtigt worden.

Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen verharrten auch 2018 wieder auf sehr tiefem Niveau. Dank der weiterhin günstigen Zinssituation blieb der Zinsaufwand im Vergleich zum Vorjahr auf gleichem Niveau. Die effektiv bezahlten Hypothekar- und Daka-Zinsen betrugen im Durchschnitt 0,86 % des beanspruchten Kapitals gegenüber 0,91 % im Vorjahr. Das durchschnittlich beanspruchte Kapital (Hypotheken und Daka-Konti) nahm nochmals deutlich zu, von 301,7 Mio. im Jahr 2017 auf 320,8 Mio. im 2018.

Betriebsfremder Aufwand und Ertrag

Die günstige Kostenentwicklung im Rechnungsjahr 2018 lässt es wiederum zu, eine höhere Einlage in den Mietzinsausgleichsfonds zu tätigen (1,4 statt 0,83 Mio. Franken). Da dies Auswirkungen auf die direkten Steuern für das Jahr 2018 hat, bleiben diese auf ähnlicher Höhe wie im Vorjahr.

Bilanz

Aktiven

Der Bestand an Flüssigen Mitteln hat im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 Mio. Franken zugenommen. Die Begründung für die Änderung bei den Flüssigen Mitteln ergibt sich aus der Geldflussrechnung.

Die Veränderungen im Anlagevermögen sind detailliert aus der Bilanz und aus dem Anhang zur Jahresrechnung ersichtlich. Wir verweisen hier lediglich auf die Zunahme bei den Baukonti, die total um rund 23,7 Mio. Franken zugenommen haben, da der zweite Bauabschnitt des Quartierzentrums schon weit fortgeschritten und der erste Teil der Sanierung 14. Etappe bereits abgeschlossen ist.

Passiven

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren) haben im Vergleich zum Vorjahr um gut 2,3 Mio. Franken abgenommen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben um rund 14 Mio. Franken zugenommen (Investitionen Quartierzentrum, Sanierung 14. Etappe und Anergienetz) . Die Angaben zur Entwicklung der Fonds finden sie auf Seite 50 in diesem Jahresbericht.

Jahresabschluss nach «Swiss GAAP FER»

Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns auch, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard «Swiss GAAP FER» erstellt. Die in Buchhaltungs-Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung». Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

Wer sich für den nach diesem Standard erstellten FGZ-Jahresabschluss interessiert, findet diesen auf der FGZ-Website (www.fgzzh.ch) oder kann ihn ausgedruckt bei der Geschäftsstelle beziehen.

Bilanz
per 31. Dezember 2018

Aktiven	Anhang Nr.	2018 CHF	2017 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4 993 763	1 633 659
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	22 084	29 568
Übrige kurzfristige Forderungen		4 361	3 964
Nicht einbezahltes Anteilkapital		0	600
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	2 045 654	2 098 449
Total Umlaufvermögen		**7 065 862**	**3 766 240**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.3	399 759	390 803
Sachanlagen			
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)		424 341 678	424 105 334
Amortisationskonto		– 96 662 680	– 92 523 079
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		327 678 998	331 582 255
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)		96 373 314	96 371 184
Heimfallfonds		– 21 069 475	– 20 579 370
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		75 303 839	75 791 814
Baukonti	2.4	51 086 147	27 428 185
Technische Sachanlagen	2.5	18 837 690	19 415 487
Übrige Sachanlagen	2.5	560 046	212 830
Total Anlagevermögen		**473 866 479**	**454 821 374**
Total Aktiven		**480 932 341**	**458 587 614**

Passiven	Anhang Nr.	2018 CHF	2017 CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 373 139	7 688 785
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 125 146	1 119 158
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		105 841	297 591
		1 230 987	1 416 749
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	480 246	488 422
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	3 710 378	3 049 927
Total kurzfristiges Fremdkapital		**10 794 750**	**12 643 883**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Darlehenskasse		81 193 967	81 691 623
Hypotheken		123 094 159	159 847 159
EGW-Anleihen		20 000 000	20 000 000
Darlehen		100 000 000	48 000 000
Subventionsdarlehen		410 598	447 926
		324 698 724	309 986 708
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Subventionsdarlehen (unverzinslich)		3 860 732	3 946 548
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.8	105 814 254	97 986 595
Mietzinsausgleichsfonds	2.9	16 171 355	14 635 833
Solidaritätsfonds	2.10	2 166 530	2 024 072
		124 152 139	114 646 500
Total langfristiges Fremdkapital		**452 711 595**	**428 579 756**
Total Fremdkapital		**463 506 345**	**441 223 639**
Eigenkapital			
Anteilkapital	2.11	15 547 700	15 512 600
Gesetzliche Gewinnreserve		896 000	871 000
Gewinnvortrag		580 375	561 552
Jahresgewinn		401 921	418 823
Total Eigenkapital		**17 425 996**	**17 363 975**
Total Passiven		**480 932 341**	**458 587 614**

Erfolgsrechnung
1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Anhang Nr.	2018 CHF	2017 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mieterträge			
Wohnungen		29 070 870	29 195 312
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants		3 006 956	1 946 516
Garagen, Parkplätze		1 704 404	1 646 896
Staatliche Mietzinszuschüsse		130 335	128 460
Mietzinsverluste		0	–13 280
		33 912 565	32 903 904
Diverse Erträge			
Ertag aus verrechneten Nebenkosten		543 158	524 310
Ertrag Regiebetriebe		159 071	140 186
Ertrag Alterstreff		22 001	22 907
Ertrag PV-Anlagen		160 931	166 489
Übrige Erträge		649 077	570 311
		1 534 238	1 424 203
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		**35 446 803**	**34 328 107**
Liegenschaftsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)		5 774 478	4 413 679
Material und Betriebskosten Regiebetriebe		994 144	1 055 780
Personalaufwand Regiebetriebe	2.12	3 944 644	4 051 785
Total Unterhalt und Reparaturen		10 713 266	9 521 244
Baurechtszinsen		400 492	442 294
Versicherungen		309 909	305 743
Abgaben und Gebühren		1 932 650	2 004 109
Vermietungsaufwand (Inserate)		3 474	3 038
Einlage Erneuerungsfonds		8 476 766	8 351 307
Total Liegenschaftsaufwand		**21 836 557**	**20 627 735**
Übriger betrieblicher Aufwand			
Personalaufwand Verwaltung	2.12	1 825 079	1 695 476
Büro- und Beratungsaufwand		642 377	622 801
Organkosten	2.13	665 512	678 148
Total Übriger betrieblicher Aufwand		**3 132 968**	**2 996 425**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern Abschreibungen, Fondseinlagen		**10 477 278**	**10 703 947**

	Anhang Nr.	2018 CHF	2017 CHF
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen Technische Sachanlagen		577 797	537 457
Abschreibungen Übrige Sachanlagen		113 836	161 076
Einlage Amortisationskonto		4 139 601	4 137 310
Einlage Heimfallfonds		490 105	490 094
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		**5 321 339**	**5 325 937**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern		**5 155 939**	**5 378 010**
Finanzaufwand			
Zinsen Hypotheken/Darlehen		2 147 593	1 990 911
Darlehenskasse-Zinsen		608 344	760 634
Übriger Finanzaufwand		23 814	60 204
Total Finanzaufwand		**2 779 751**	**2 811 749**
Finanzertrag		**7 475**	**6 562**
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		**2 383 663**	**2 572 823**
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag			
a.o./a.p. Ertrag	2.14	84 600	0
Einlage in Mietzinsausgleichsfonds	2.9	1 400 000	1 500 000
Jahresergebnis vor Steuern		**1 068 263**	**1 072 823**
Direkte Steuern		666 342	654 000
Jahresgewinn		**401 921**	**418 823**

Gewinnverwendung	**2018** CHF
Bilanzgewinn	
Vortrag vom Vorjahr	580 375
Betriebserfolg	401 921
Zur Verfügung der Generalversammlung	**982 296**
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	
Verzinsung Pflichtanteile mit 2.50 %	385 000
Einlage in Reservefonds	25 000
Vortrag auf neue Rechnung	572 296
	982 296

Geldflussrechnung

	2018 CHF	2017 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	401 921	418 823
Abschreibung Techn. Anlagen / Übrige Sachanlagen	691 633	698 533
Einlage in Erneuerungsfonds	8 476 766	8 351 307
Einlage in Amortisationskonto	4 139 601	4 137 310
Einlage in Heimfallkonto	490 105	490 094
FGZ Spezialfonds	1 677 980	1 796 015
Cashflow	**15 878 006**	**15 892 082**
Veränderung kurzfristige Forderungen	7 687	5 732
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	52 795	– 2 129
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	– 2 323 822	3 260 267
Veränderung KK mit Stiftung HF	5 988	28 225
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	660 451	186 703
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	**14 281 105**	**19 370 880**
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften (inkl. Baukonti)	– 21 990 547	– 36 802 553
Technische Anlagen (inkl. Baukonti)	– 1 905 889	– 1 081 031
Übrige Sachanlagen	– 461 052	– 56 199
Finanzanlagen	– 8 956	– 64 800
Entnahme Erneuerungsfonds	– 649 107	– 810 000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**– 25 015 551**	**– 38 814 583**
Free Cashflow	– 10 734 446	– 19 443 703
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	– 497 656	1 154 233
Veränderung Hypotheken/Darlehen	14 932 106	17 946 603
Veränderung Anteilkapital	35 100	344 500
Verzinsung Anteilkapital	– 375 000	– 378 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**14 094 550**	**19 067 336**
Veränderung Flüssige Mittel	**3 360 104**	**– 376 367**
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Anfangsbestand Flüssige Mittel	1 633 659	2 010 026
Schlussbestand Flüssige Mittel	4 993 763	1 633 659
Veränderung Flüssige Mittel	**3 360 104**	**– 376 367**

Anhang zur Jahresrechnung 2018

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 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 Darlehenskasse wird als langfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gibt es betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

		2018 CHF	2017 CHF
2.1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**		
	gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	42 709	54 362
	diverse Debitoren	29 375	25 206
	Delkredere	– 50 000	– 50 000
		22 084	29 568
2.2	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**		
	Heiz- und Nebenkosten	1 875 973	1 874 553
	übrige Aktive Rechnungsabgrenzungen	169 681	223 896
		2 045 654	2 098 449
2.3	**Finanzanlagen**		
	Anteilscheine Hypothekenbürgschafts-Genossenschaft (nominal: CHF 25 000)	15 000	15 000
	Aktien Habitat 8000 AG (nominal: CHF 100 000)	1	1
	Aktien Logis Suisse SA (nominal: CHF 52 500)	1	1
	Anteilscheine Genossenschaft Mehr als Wohnen (nominal: CHF 220 000)	220 000	220 000
	Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite (nominal: CHF 50 000)	36 000	36 000
	Anteilscheine Genossenschaft Gesundes Wohnen MCS (nominal: CHF 30 000)	0	0
	Anteilscheine EGW (nominal: CHF 5 000)	5 000	5 000
	Aktien GDZ (nominal: CHF 10 000)	0	0
	Diverse, kleinere Finanzanlagen (nominal: CHF 3 515)	1	1
	Darlehen Stiftung Domicil, Zürich	50 000	50 000
	Darlehen Gewerbemieter	73 756	64 800
		399 759	390 803
2.4	**Baukonti**		
	Sanierung lufttechnische Anlagen Grünmatt (3. Etappe)	– 845 836	3 206 884
	Neubau Quartierzentrum Friesenberg (25. Etappe)	34 607 482	16 507 165
	Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg (14. Etappe)	9 189 460	1 797 337
	Neubau Anergienetz (zweiter Bauabschnitt)	7 183 498	5 277 609
	Zwischensanierung Friesenberghalde (20. Etappe)	0	639 190
	Zwischensanierung Brombeeriweg (24. Etappe)	466 702	0
	Zwischensanierung Blumenhaus (22. Etappe)	481 464	0
	Fahrradunterstände	3 377	0
		51 086 147	27 428 185

		2018 CHF	2017 CHF
2.5	**Mobilien, Fahrzeuge und technische Anlagen**		
	Mobilien, Maschinen, Werkzeuge	272 445	148 900
	Fahrzeuge	287 601	63 930
	PV-Anlagen	1 794 101	1 887 363
	Anergienetz	17 043 589	17 528 124
		19 397 736	19 628 317
2.6	**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**		
	Verrechnungssteuer aus DAKA und AK-Verzinsung	200 561	253 824
	Auszahlbares Genossenschaftskapital	79 300	172 600
	Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	200 385	61 998
		480 246	488 422
2.7	**Passive Rechnungsabgrenzungen**		
	Vorausbezahlte Mieten	897 846	791 762
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 658 605	1 586 275
	Marchzinsen Hypotheken	1 026	2 209
	Transitorische Passiven	932 901	418 032
	Rückstellung Direkte Steuern	220 000	251 649
		3 710 378	3 049 927

2.8 Erneuerungsfonds (s. auch Seite 50)
Jährliche Einlage gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.9 Mietzinsausgleichsfonds (s. auch Seite 50)
Freiwillige Einlage von CHF 1 400 000.00 gemäss Beschluss des Vorstandes.

2.10 Solidaritätsfonds (s. auch Seite 50)
Äufnung durch Solidaritätsbeitrag von CHF 7.00 (mit Zahlung Mietzins).

2.11 Genossenschaftskapital
Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nominalwert. Ein weiterer Anspruch auf Genossenschaftsvermögen besteht nicht.

2.12	**Personalaufwand**		
	Personalaufwand Regiebetriebe	3 944 644	4 051 785
	Personalaufwand Verwaltung	1 825 079	1 695 476
	Total Personalaufwand	5 769 723	5 747 261
2.13	**Organkosten**		
	Entschädigungen Vorstand	119 365	128 170
	Entschädigungen Baukommission	138 948	115 279
	davon zu Lasten Bauprojekte	– 63 888	– 54 463
	Entschädigungen Kommissionen	144 096	126 852
	Sozialleistungen Vorstand und Kommissionen	42 550	35 770
	Sachaufwand Vorstand und Kommissionen	210 183	215 857
	Aufwand Generalversammlungen	32 255	70 723
	Revisionsstelle	42 003	39 960
		665 512	678 148
2.14	**Ausserordentlicher Ertrag**		
	Gutschriften Baubewilligungsverfahren Stadt Zürich 1994-1990	84 600	0

		2018 CHF	2017 CHF
3.	**Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven**		
	Anlagewert der belasteten Liegenschaften	520 714 992	520 476 518
	Schuldbriefe lastend auf Immobilien	325 858 700	348 754 950
	davon im Eigenbesitz (unbelastet)	82 650 000	49 600 000
	effektive Hypothekarschulden	147 471 330	184 539 224
	Darlehensschulden (ohne Pfandsicherheiten)	100 000 000	48 000 000
4.	**Eventualverbindlichkeiten**		
	Bürgschaft gegenüber Genossenschaft		
	Gesundes Wohnen MCS (einfache Bürgschaft)	500 000	500 000
5.	**Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitstellen) im Jahresdurchschnitt**	< 50	< 50

6. 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 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

7. Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der FGZ vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft. Wenn nötig werden entsprechende Massnahmen eingeleitet. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.

8.	**Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**		
	fällig innerhalb 1 bis 5 Jahre	99 060 000	109 670 000
	fällig nach 5 Jahren	148 411 330	122 869 224
9.	**Honorar Revisionsstelle**		
	Honorar für Revisionsdienstleistungen	42 003	39 960
	Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

10. Baurechtsverträge

20. Etappe (Friesenberghalde) Laufzeit bis 01.09.2029,
jährlicher Baurechtszins von CHF 119 835

21. Etappe (Schweighofstrasse 193) Laufzeit bis 02.02.2033,
jährlicher Baurechtszins von CHF 13 047

22. Etappe (Schweighofstrasse 205–209) Laufzeit bis 07.03.2038,
jährlicher Baurechtszins von CHF 19 853

23. Etappe (Uetliberg-/Hopfenstrasse) Laufzeit bis 16.07.2043,
jährlicher Baurechtszins von CHF 86 429

24. Etappe (Hegianwandweg) Laufzeit bis 04.10.2063,
jährlicher Baurechtszins von CHF 161 328

Lagebericht

Allgemeines

Die Jahresrechnung 2018 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Reglementes der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus. Die Mieteinnahmen fielen dank der erstmalig ganzjährigen Vermietung des Baufeldes 1 des Quartierzentrums wieder deutlich höher aus.

Das gute Ergebnis erlaubte uns wiederum, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds, sowie eine höhere Einlage in den Mietzinsausgleichsfonds zu tätigen.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Finanzkommission überprüfen die wesentlichen Risiken und treffen die notwendigen Massnahmen. Die Risikobeurteilung wurde entsprechend dokumentiert, vom Vorstand behandelt und zur Kenntnis genommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden detailliert überprüft. Aufgrund der durchgeführten Kontrollen kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

Vermietungslage

Die Vermietungslage kann nach wie vor als sehr gut bezeichnet werden. Einige wenige Leerstände sind im Quartierzentrum (1 Laden), bei Garagenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Gegen Ende 2017 konnte der erste Bauabschnitt des Quartierzentrums bezogen werden. Der zweite Bauabschnitt wird im Spätherbst 2019 bezogen sein. Der erste Teil der Sanierung 14. Etappe wurde im 2018 abgeschlossen. Im 2019 folgt der zweite Teil dieser Sanierung.

Die planungsrechtliche Umsetzung auf Basis des genehmigten Masterplanes ist auf Seiten Stadt noch pendent. Die Umsetzung ist für das Jahr 2019 vorgesehen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Zukunftsaussichten

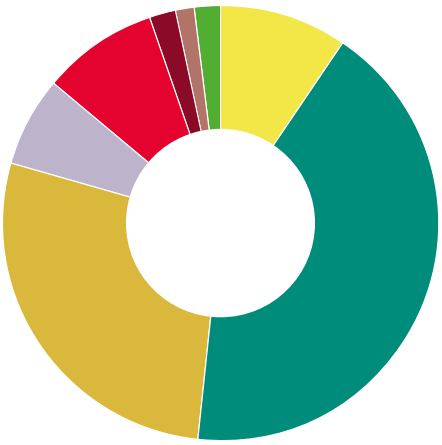
Wir erwarten in näherer Zukunft weiterhin keine grossen Änderungen des Hypothekarzins-Niveaus. Die Talsohle des Zinsniveaus scheint erreicht zu sein. Wir rechnen auch nicht mehr mit einer weiteren Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Somit dürften sich die Mieten im 2019, mit Ausnahme von punktuellen Anpassungen, nicht verändern.

Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2019 mit entsprechenden Verträgen gesichert. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

Bestand der Hypotheken
per 31. Dezember 2018

	Bestand am 31.12.2018	Zugänge	Rückzahlungen/ Amortisationen	Bestand am 1. Januar 2018
Banken/Versicherungen	123 200 000	0	– 10 610 000	133 810 000
Pensionskasse der Stadt Zürich	0	0	– 26 334 750	26 334 750
Darlehen der Stadt Zürich	3 107 099	0	– 17 303	3 124 402
Darlehen Kanton Zürich	1 164 231	0	– 105 841	1 270 072
EGW-Anleihen	20 000 000	0	0	20 000 000
Darlehen	100 000 000	52 000 000	0	48 000 000
Total	**247 471 330**	**52 000 000**	**– 37 067 894**	**232 539 224**

Der Mieterfranken



	2018	2017
	100 %	100 %
Finanzaufwand	8.9	9.5
Fondseinlagen	40.9	42.2
Bau und Unterhalt	30.1	27.7
Abgaben und Gebühren	6.4	6.8
Verwaltungsaufwand	8.8	8.7
Abschreibungen	1.9	2.0
Betriebsüberschuss	1.1	1.2
Steuern	1.9	1.9

Entwicklung der Fonds/Reserven
per 31. Dezember 2018

		CHF	CHF
Erneuerungsfonds			
Bestand per 1. Januar 2018			97 986 595
zuzüglich:	– Einlage 2018		8 476 766
abzüglich:	– Entnahme Zwischensanierung Friesenberghalde (20. Etappe)	– 649 107	– 649 107
Neuer Bestand per 31. Dezember 2018			**105 814 254**
Solidaritätsfonds			
Bestand per 1. Januar 2018			2 024 072
zuzüglich:	– Einnahmen aus Solidaritätsbeiträgen 2018	186 273	
	– Kapitalzins	15 181	201 454
abzüglich:	– Beitrag an Solidaritätsfonds des WBG (SVW)	– 26 610	
	– Aufwand Arbeitsgruppe «Aktion**Natur**Reich»	– 18 505	
	– Aufwand Arbeitsgruppe «**Nachhaltig**Mobil»	– 11 751	
	– Ladestationen Elektroparkplätze, Beitrag FGZ	– 2 130	– 58 996
Neuer Bestand per 31. Dezember 2018			**2 166 530**
Mietzinsausgleichsfonds			
Bestand per 1. Januar 2018			14 635 833
zuzüglich:	– Unterbesetzungsbeiträge	347 900	
	– Mehrzinsen infolge guter finanzieller Verhältnisse	967 071	
	– Fondseinlage	1 400 000	2 714 971
abzüglich:	– Verwaltungskosten (inkl. Versand Mietumfrage)	– 106 091	
	– Ausgerichtete Mietumlagen	– 1 073 358	– 1 179 449
Neuer Bestand per 31. Dezember 2018			**16 171 355**
Gesetzliche Reserven			
Bestand nach Gewinnverwendung 2017			896 000
Antrag an die GV: Einlage in Reserve			25 000
Vorgesehener, neuer Bestand			**921 000**

Berichtigungskonti zu den Anlagen
per 31. Dezember 2018

	CHF
Amortisationskonto	
Abschreibung 2018, 1 % des Anlagewertes ohne Land	4 139 601
Bestand per 31. Dezember 2018	**96 662 680**
Heimfallkonto (Bauten im Baurecht)	
Abschreibung 2018, 0.5 % des Anlagewertes	490 105
Bestand per 31. Dezember 2018	**21 069 475**

Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Familienheim-Genossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Familienheim-Genossenschaft Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seite 40–47), für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung
Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.
Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Berichterstattung aufgrund weiterer statutarischer Vorschriften
Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 38 der Statuten darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

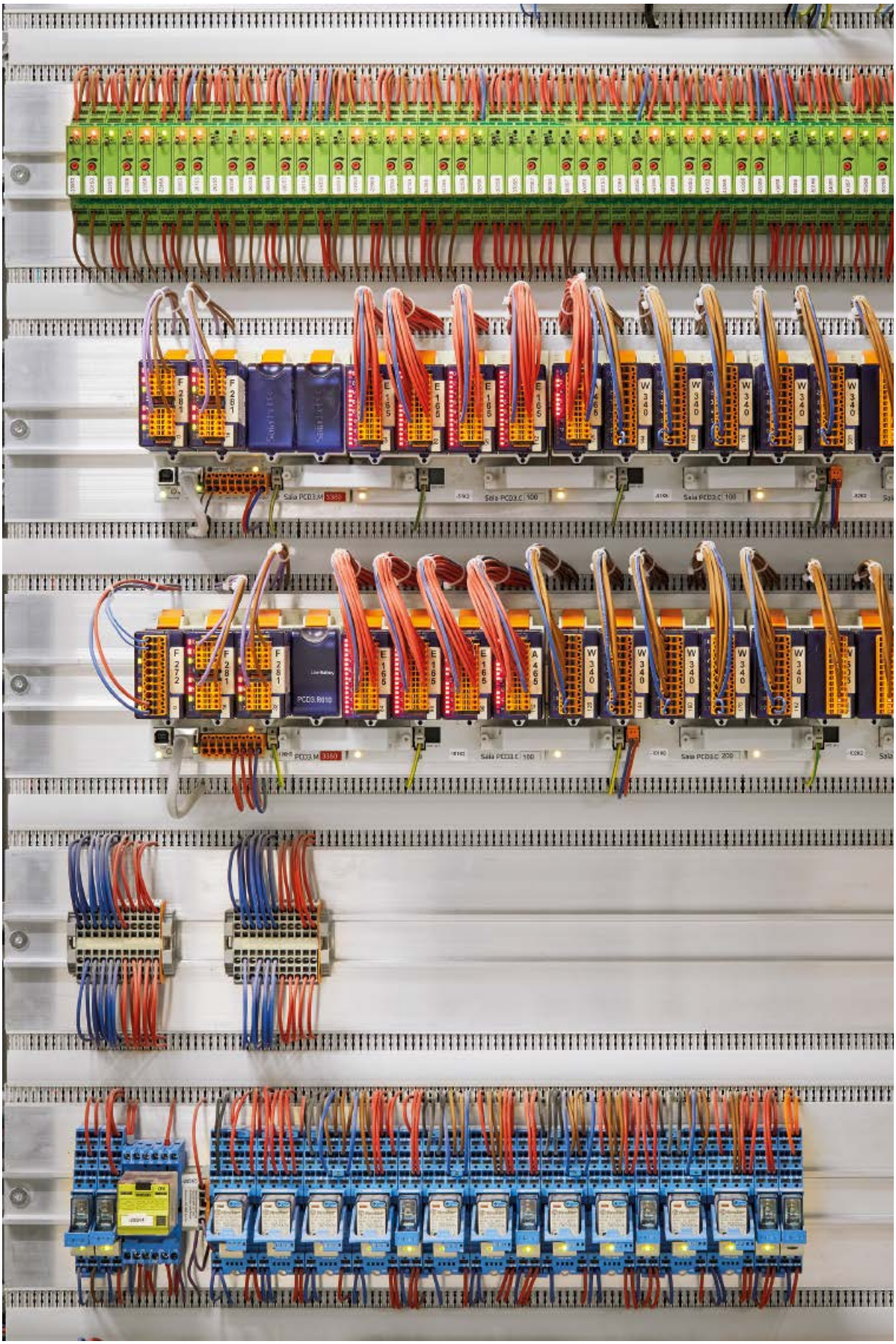
Zürich, 30. April 2019
BDO AG

M. González

Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

R. Inderbitzin

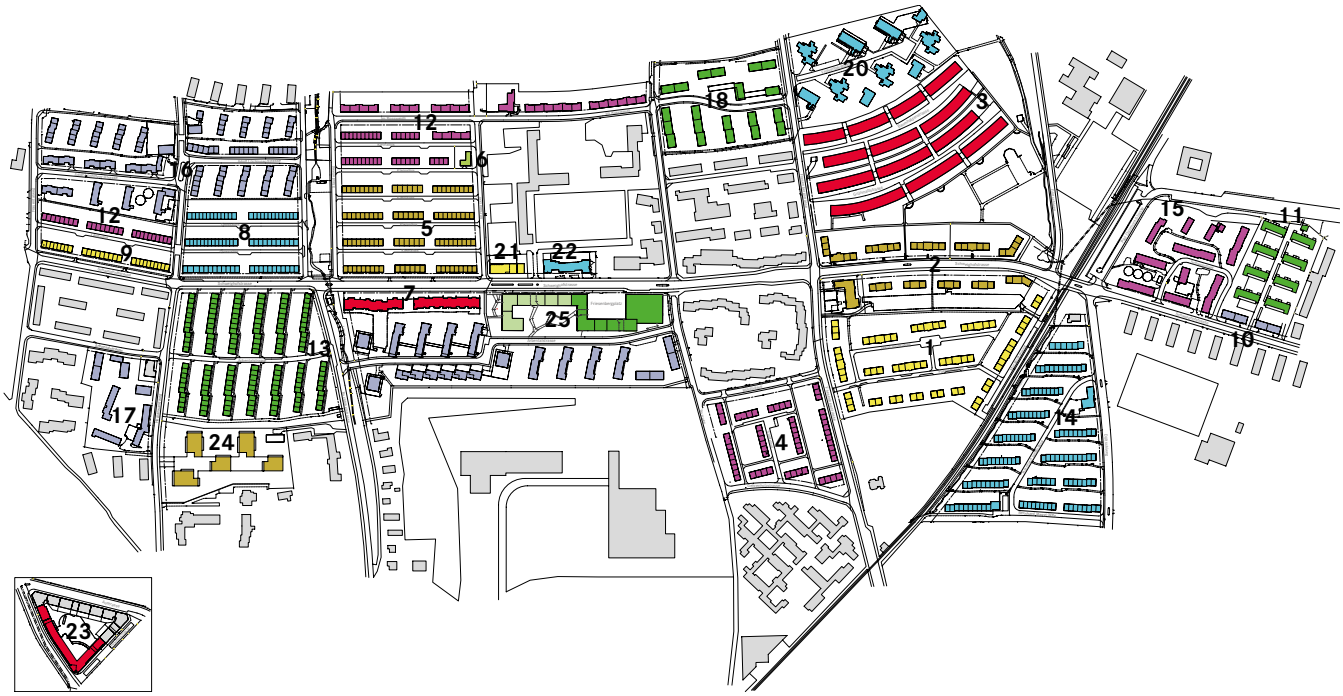
i.V. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisior


Sala PCD3.M 3360
Sala PCD3.C 100
Sala PCD3.C 100
PCD3.R010
Sala PCD3.M 3360
Sala PCD3.C 100
Sala PCD3.C 200

Übersicht Organisation und Siedlungen
Anlässe und Versammlungen 2018

1. Februar	In einer Echoraum-Veranstaltung zum Wahlprozedere im ref. Kirchgemeindesaal Friesenberg diskutieren rund 80 Genossenschafter/innen darüber, wie das Wahlverfahren für Vorstand und Präsidium künftig aussehen kann.
17. März	Veloflicktag, organisiert von der Freizeitkommission (Freiko). Alljährlich zu Beginn der Velosaison können hier Fahrräder aller Art wieder in Schuss gebracht werden.
22. Mai	Pflanzenmarkt, organisiert von Aktion**Natur**Reich. Seit 20 Jahren gibt es diese Arbeitsgruppe der Aussenraumkommission bereits. Am etwas verregneten Pflanzenmarkt, erstmals auf dem Friesenbergplatz, wurde dies mit speziellen Attraktionen gefeiert.
26. Mai	Flohmarkt auf dem Schulhausplatz der Schule am Uetliberg zwischen den Schulhäusern Friesenberg und Borrweg, ebenfalls ein Freiko-Anlass.
30. Mai	Vertrauensleute-Versammlung, die jeweils vor der ordentlichen Generalversammlung stattfindet. Die GV-Geschäfte werden vorgestellt und diskutiert.
11. Juni	Ordentliche Generalversammlung: Jahresbericht des Vorstandes und Jahresrechnung werden genehmigt. Ein Antrag auf Wahl eines zusätzlichen Vorstandsmitglieds «als Vertreter/in der Freizeitkommission» wird abgelehnt. Der präsentierte Vorschlag, wie das Wahlverfahren für Vorstand und Präsidium der FGZ künftig gestaltet werden soll, stösst auf Zustimmung.
7. Juli	Genossenschaftsfest auf dem Schulhausplatz der Schule am Uetliberg. Der grösste von der Freiko organisierte Anlass des Jahres mit Spielnachmittag, Festzelt, Musik und Tanz und SJMUZ-Konzert und vielen Besucher/innen jeden Alters.
6. September	Ausserordentliche Vertrauensleuteversammlung. Die Vertreter/innen für die erste gemischte Findungskommission zur Vorbereitung der VS-Wahlen werden gewählt.
24. September	Infoveranstaltung zur Umsetzung Masterplan. Zwei Vertreterinnen der Stadt informieren darüber, welche planungsrechtlichen Vorgaben im Gebiet der FGZ vorgesehen sind.
23. Oktober	Dialogveranstaltung: Diskussion des Entwurfs zur Stellungnahme der FGZ zum Planungsinstrument «Nutzungsplanung Friesenberg». Die Teilnehmenden können unter der Leitung eines externen Moderators ihre Meinung zu den wichtigsten Punkten der Stellungnahme des Vorstands einbringen.
27. Oktober	Herbstmarkt der Freiko auf dem Friesenbergplatz. An den Marktständen verkaufen Genossenschafter/innen selbst angefertigte Sachen und andere attraktive Kreationen.
17. November	Räbeliechtliumzug – der Sternmarsch durch das Quartier mit Treffpunkt auf dem Schulhausplatz Friesenberg/Borrweg, wo die teilnehmenden Kinder traditionsgemäss ein Wienerli mit Brot erhalten.
26. November	Dialogveranstaltung: Die Eckpunkte des Wettbewerbsprogramms für das Projekt Grossalbis (Etappe 8) werden vorgestellt und die Auswirkungen des Masterplans resp. der «Nutzungsplanung Friesenberg» auf ein konkretes Bauprojekt exemplarisch aufgezeigt und diskutiert.
8. Dezember	Samichlausveranstaltungen für die Kinder, organisiert von der Freizeitkommission. Es gibt drei unterschiedliche Anlässe für verschiedene Altersstufen; allen gemeinsam ist: Jedes Kind bekommt einen Chlaussack.

Die Siedlungen der FGZ



1	Pappelstrasse, Margaretenweg, Jakob-Peter-Weg	14	Bernhard-Jaeggi-Weg
2	Schweighofstrasse Nord	15	Schweigmatt
3	Grünmatt	16	Adolf-Lüchinger-Strasse
4	Staffelhof	17	Hegianwandweg
5	Kleinalbis	18	Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)
6	Hort Kleinalbis	19	Arbental (Mehrfamilienhäuser)
7	Schweighofstrasse Mitte	20	Friesenberghalde
8	Grossalbis	21	Verwaltungsgebäude
9	Schweighofstrasse Süd	22	Blumenhaus
10	Unterer Schweighof II	23	Manessehof
11	Unterer Schweighof I	24	Brombeeriweg
12	Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	25	Quartierzentrum Friesenberg
13	Arbental		

Die FGZ in Zahlen –
Kennzahlen zum Jahr 2018

Der Jahresbericht und speziell die Jahresrechnung enthalten eine ganze Menge Zahlen. Einige davon haben wir herausgesucht um sie zusammen mit ein paar grundlegenden Kennzahlen der FGZ im Jahr 2018 prominenter und anschaulicher darzustellen.

Bewohner/innen

5587

Genossenschaftsmitglieder

3315

Anlagewert der FGZ-Siedlungen in CHF

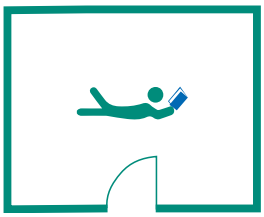
520,7 Mio.

Mieterträge Wohnungen in CHF

29,07 Mio.

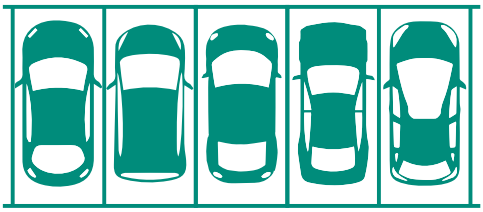
Flächenverbrauch pro Bewohner/in

5585 x



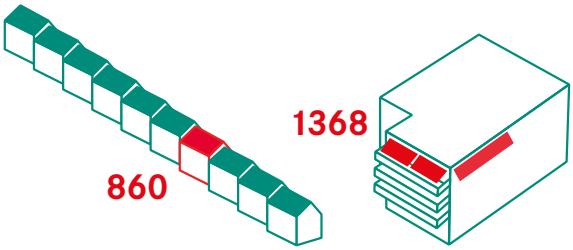
31,2 m²

Vermietete Autoparkplätze



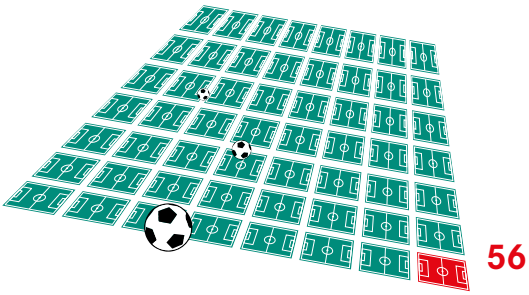
1182

Wohnobjekte



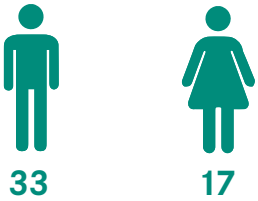
2228

Fläche der FGZ



397 902 m²

Mitarbeiter/innen der Verwaltung



50

Reparaturmeldungen

3010

Liegenschaftenwert und Bestand an Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern
31. Dezember 2018

Etappe		Bezug	Bruttoanlagewert CHF	Versicherungswert CHF	**Total Wohnobjekte**	1 Zimmer	1.5 Zimmer	2 Zimmer
1	Pappelstrasse, Margaretenweg, Jakob-Peter-Weg	1925	11 217 930	32 059 500	77			
2	Schweighofstrasse Nord	1926	11 834 589	32 535 000	59			
GH	Genossenschaftshaus (2.Etappe)	1928	1 050 000	6 558 800	8			1
3	Grünmatt	2012/14	87 912 824	74 050 600	155			
4	Staffelhof	1929	11 877 259	26 378 900	59			
5	Kleinalbis	1931	17 266 721	42 545 500	96			
6	Hort Kleinalbis	1932	266 000	720 000				
7	Schweighofstrasse Mitte	1989	18 073 710	27 439 000	60			
8	Grossalbis	1933	8 732 743	29 305 100	74			
9	Schweighofstrasse Süd	1934	2 831 525	10 052 900	27			
10	UntererSchweighof II	2005	9 041 187	7 485 900	28			
11	UntererSchweighof I	1998/99	30 281 462	31 687 200	95			29
12	Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	1943	14 201 581	40 567 400	89			
13	Arbental	1944	26 478 051	64 925 000	142			
14	Bernhard-Jaeggi-Weg	1945	22 328 214	53 809 600	129			
15	Schweigmatt	1948	12 983 033	29 865 000	113			18
16	Adolf-Lüchinger-Strasse	1952/53	24 066 449	66 076 000	168	12		13
17	Hegianwandweg	1952	7 255 074	18 410 000	87	24		33
18	Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)	1954	12 628 216	24 848 000	99	3		
19	Arbental (Mehrfamilienhäuser)*	1959/60	48 095 849	67 913 800	321	48		81
20	Friesenberghalde**	1969/73	34 240 962	51 710 000	163	8	6	24
21	Verwaltungsgebäude**	1971	4 079 948	4 600 000	2			
22	Blumenhaus**	1976	4 543 923	7 209 200	22		8	
23	Manessehof**	1984	19 961 351	28 570 000	43		4	
24	Brombeeriweg**	2003	33 547 130	32 894 800	74			
25	Quartierzentrum Friesenberg	2017	45 919 262	36 392 000	38			
	Total		520 714 993	848 609 200	**2228**	95	18	199

* Ein Teil der 19. Etappe wird durch den Neubau Quartierzentrum Friesenberg ersetzt. 2014, 2015 und 2017 wurden 14 MFH mit insgesamt 91 Wohnungen abgebrochen, ausserdem sechs Wohnateliers sowie das Gebäude mit Restaurant, Coop und FGZ-Werkstätten.
Subvention Stadt Zürich: 19. Etappe CHF 821 644 / Eigensubvention 19. und 22. Etappe: CHF 837 048

** Bauten im Baurecht

2.5 Zimmer	2.5 Zimmer Atelier	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5 Zimmer	5.5 Zimmer	**Wohnungen in MFH**	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und 5.5 Zimmer	**Reihen-Einfamilienhäuser**	Arztpraxen/Zahntechniker	Kindergärten/Horte	Restaurant/Läden	Mehrzweckräume/Büro/Indiv.Zr.	Atelier/Werkstätten	Lagerräume	Autoparkplätze (im Freien)	Autoparkplätze (Garagen)	Motorradparkplätze (Garagen)	Gemeinschaftsräume
				21				21			56	56										
				28		2		30			29	29				1	1			145	28	
		4		3				8						2	2		1	4	7			2
18			40		23		15	96	4	40	15	59		2		16	3		3	125	37	1
										39	20	59										
										72	24	96										
														1						1		
30			24		6			60					1	1			1	16	9	112	12	1
									34	38	2	74										
									14	13		27										
12			14		2			28									6					
6		15	25	14	6			95						2			5	9	1	87	13	1
									30	59		89		2				1				
									54	88		142									12	
				1				1	49	73	6	128		1			1	1				
1		61	6	16				102		10	1	11			1		1	4		9		
1		35		17				78	12	69	9	90		2	1	1	1	4		52	25	
12		14		4				87									2		7	5	16	
		96						99									3	11	15	32	15	
24		87	48	15	18			321					1			1	4	19	27		6	
41		17	36		31			163						1	1	1	6	13	8	101	3	
						2		2					2		1	1		5	11	97	13	
14								22						1		1		1	7	36		
19			8		12			43							8	5	1	19		117	14	1
13			24		29		8	74						1		5	4	5	8	68	17	1
13		4	13		8			38					1		8	17		28		92	14	1
204		333	238	119	135	4	23	**1368**	197	501	162	**860**	5	16	22	49	40	140	103	1079	225	8

Behörden und Kommissionen der FGZ
Stand 30. April 2019

Vorstand	* Schulte Karin	Hegianwandweg 32	2013	Präsidentin (seit 2017)
	* Anders Sonja	Schweighofstrasse 230	2008	Vizepräsidentin
	Ammann Klaus	Baumhaldenstrasse 58	2017	
	* Bucher Christine	Kleinalbis 89	2013	
	Callensten Björn	Baumhaldenstrasse 68	2015	
	Püntener-Bugmann Vreni	Margaretenweg 19	2007	
	* Rhomberg Bruno	Schweighofstrasse 230	2006	
	Sagmeister Martin	Gehrenholzstrasse 14	2015	
	Schweizer Sandra	Bernhard-Jaeggi-Weg 55	2016	
	Hofmann Rebekka		2015	Delegierte Stadt Zürich

* Leitender Ausschuss des Vorstandes

Revisionsstelle	BDO AG, Zürich		2009	

Baukommission	Schweizer Sandra	Bernhard-Jaeggi-Weg 55	2012	Präsidentin (seit 2016)
	Spillmann Daniel	Hegianwandweg 101	2008	Vizepräsident
	Carint Berke Alba	Grünmattstrasse 20	2015	
	De Pedrini Gianluca	Kleinalbis 70	2015	
	Gilgen Daniel	Hegianwandweg 36	2012	
	Künzler Simon	Döltschiweg 175	2012	
	Linggi Nico	Bachtobelstrasse 199	2012	
	Nötzli Michael	Bernhard-Jaeggi-Weg 83	2015	
	Studer Felix	Bernhard-Jaeggi-Weg 56	2008	
	Studer Matthias	Staffelhof 20	2015	
	Vasella-Kuhn Karin	Adolf-Lüchinger-Strasse 123	2008	
	** Aeberli Heinz	FGZ Verwaltung	1998	Leiter Planung und Bau
	** Sauter Markus	FGZ Verwaltung	2009	Leiter Bau und Unterhalt

Finanzkommission	Rhomberg Bruno	Schweighofstrasse 230	2006	Präsident (seit 2006)
	Franco Soledad	Grünmattstrasse 27	2011	
	Frischknecht Beat	Baumhaldenstrasse 30	2016	
	Steiner Elizabeth	Schweigmatt 41	2016	
	von Planta Patrick	Grünmattstrasse 54	2016	
	** Schweizer Martin	FGZ Verwaltung	2019	Geschäftsführer

Aussenraum-kommission	Püntener-Bugmann Vreni	Margaretenweg 19	1998	Präsidentin (seit 2006)
	Genelin Barla	Baumhaldenstrasse 36	2013	Vizepräsidentin
	Bürki Anita C.	Hegianwandweg 99	2015	
	Duner Isabelle	Arbentalstrasse 231	2017	
	Glanzmann Spichtig Maria	Bernhard-Jaeggi-Weg 34	2015	
	Haag Fabian	Adolf-Lüchinger-Strasse 80	2017	
	Hagen Christof	Im Rossweidli 43	2015	
	Hagenbuch Reto	Kleinalbis 111	2013	
	Horber Alexander	Bernhard-Jaeggi-Weg 33	2017	
	Lindenmeyer Jakob	Schweighofstrasse 230	2017	
	Richter Dirk	Adolf-Lüchinger-Strasse 133	2013	
	** Sauter Markus	FGZ Verwaltung	2009	Leiter Bau und Unterhalt
	** Meier Reinhard	FGZ Gärtnerabteilung	1990	Leiter Gärtnerabteilung
	** Häusler Alex	FGZ Gärtnerabteilung	2015	Stv. Leiter Gärtnerabteilung
Aktion**Natur**Reich (Arbeitsgruppe der Aussenraum-kommission)	Bürki Anita C.	Hegianwandweg 99	2015	
	Bogo Andrea	Arbentalstrasse 318	2017	
	Müller Silvia	Grünmattstrasse 48	2015	
	Riegger Werner	Arbentalstrasse 304	2015	
	Schneider Wintsch Irmi	Kleinalbis 6	2015	
NachhaltigMobil (AG Aussenraum-kommission)	Hagen Christof	Im Rossweidli 43	2015	
	Lindenmeyer Jakob	Schweighofstrasse 230	2017	
	v. Niederhäusern Johannes	Arbentalstrasse 311	2014	
Freizeitkommission	Trachsel Emil	Adolf-Lüchinger-Strasse 81	1999	Präsident (seit 2016)
	Vogt Doris	Grünmattstrasse 8	2013	Vizepräsidentin
	Ammeter Melanie	Adolf-Lüchinger-Strasse 33	2016	
	Cocchiarella Gianni	Margaretenweg 25	2011	
	Hitz Manuela	Kleinalbis 99	2016	
	Kasten Meltem	Schweighofstrasse 405	2018	
	Sabatini Adriano	Kleinalbis 35	2016	
	Suter Alain	Kleinalbis 84	2018	
	Tedaldi Jan	Kleinalbis 16	2018	
	Zumbrunn Monika	Schweighofstrasse 113	2017	

** beratende Stimme

Kommission für Öffentlichkeits-arbeit	Schulte Karin	Hegianwandweg 32	2017	Präsidentin
	Ammann Klaus	Baumhaldenstrasse 58	2017	
	** Marx Johannes	FGZ Verwaltung	1995	Kommunikation
	** Schweizer Martin	FGZ Verwaltung	2019	Geschäftsführer
Sozialkommission	Bisig Nicole	Adolf-Lüchinger-Strasse 101	2010	Co-Präsidentin (seit 2010)
	Callensten Björn	Baumhaldenstrasse 68	2012	Co-Präsident (seit 2015)
	Biebricher Martin	Arbentalstrasse 140	2016	
	Lamprou Anna	Kleinalbis 42	2016	
	Schafroth Daniel	Gehrenholzstrasse 22	2010	
	Straubinger Gabriela	Baumhaldenstrasse 71	2010	
	Zimmermann Monika	Bernhard-Jaeggi-Weg 72	2017	
	** Kägi Simon	FGZ Sozialberatung	2018	Sozialberater
	** Imfeld Bernadette	FGZ Altersbetreuung	2012	Leiterin Altersbetreuung
Stiftung Hilfsfonds FGZ	Heer Claudia	Langweid 8	1998	Präsidentin (seit 2006)
	Müllhaupt Sarah	Kleinalbis 111	2012	Aktuarin
	Clavuot Andri	Bernhard-Jaeggi-Weg 135	2016	
	Hiestand Karin	Kleinalbis 103	2015	
	Minuscoli Gianluca	Staffelhof 31	2017	
	** Kägi Simon	FGZ Sozialberatung	2018	Sozialberater

** beratende Stimme

Vertrauensleute

Rayon 1	Nyfeler Jolanda	Arbentalstrasse 244	2017
Etappen 13, 17,	Levin Mosi	Hopfenstrasse 11	2008
23, 24	Baumer Frédéric	Hegianwandweg 28	2012
	Bont Verena	Hegianwandweg 34	2014
	Schnetzler Christine	Hegianwandweg 30	2017
Rayon 2	Ideli Ruken	Grossalbis 20	2017
Etappen 8, 9, 12	Röthlisberger Ursula	Grossalbis 29	2012
(Langweid), 16	von Kaenel Silvie	Grossalbis 9	2017
	Ponzo Maurizio	Adolf-Lüchinger-Strasse 90	2017
Rayon 3	Huber Ruth	Arbentalstrasse 323	2017
Etappen 7, 19, 25	Kübler Hans	Arbentalstrasse 330	2008
	Zumbühl Sandra	Arbentalstrasse 317	2017
	Löwy Bott Denise	Friesenbergplatz 5	2008
Rayon 4	Palma Patrick	Kleinalbis 18	2017
Etappen 5, 12 (Klein-	Wintsch Dani	Kleinalbis 6	2017
albis Rossweidli),	Hagen Joanna	Im Rossweidli 43	2012
21, 22	Racca Leisebach Miriam	Im Rossweidli 9	2014
Rayon 5	Nüssli Bouzid Sabina	Schweighofstrasse 294	2008
Etappen 1, 2, 4, 14	Hannemann Nathaly	Bernhard-Jaeggi-Weg 16	2017
Genossenschaftshaus	Köbrich Karl	Bernhard-Jaeggi-Weg 92	2012
	Kurth Beatrice	Döltschiweg 171	2012
	Schürer Carmen	Bernhard-Jaeggi-Weg 90	2017
Rayon 6	Mehli Marc	Baumhaldenstrasse 22	2012
Etappen 3, 18, 20	Schulz Niklaus	Baumhaldenstrasse 62	2014
	Röthlisberger Maria	Im Rossweidli 73	2012
	Bertozzi Kaspar Verena	Friesenberghalde 15	2012
	Blumer Verena	Friesenberghalde 8	2012
Rayon 7	Kasten Stefan	Schweighofstrasse 405	2017
Etappen 10, 11, 15	Wälti Jean	Schweighofstrasse 403	2012
	Beer Stefan	Schweigmatt 41	2014

Personal der FGZ
Stand 30. April 2019

Geschäftsstelle

23 Personen mit 18,2 Stellenwerten à 100 %; dazu eine Lehrstelle

Geschäftsführer	Schweizer Martin [1]	
Stab	Marx Johannes	Kommunikationsbeauftragter
	Scherer Pia	Sekretariat Geschäftsleitung
Vermietung und Mitglieder	Berli Sabina [1]	Leiterin Vermietung
	Grüninger Béatrice	Vermietung
	Jost Christoph	Vermietung
	Lengen Elvira	Vermietung
	Schär Elena	Vermietung
	Zurwerra Caroline	Empfang
	Ligue Desirée	1. Lehrjahr Kauffrau EFZ
Finanzen und EDV	Schweizer Martin	Leiter Finanzen, EDV
	Mettler Urs	Sachbearbeiter
	Seeholzer Roger	Sachbearbeiter
Planung und Bau	Aeberli Heinz [1]	Leiter Planung und Bau
	Lengen-Telle Verena	Projektleiterin
	Caprez Eveline	Sekretariat
Bau und Unterhalt	* Sauter Markus [1]	Leiter Bau und Unterhalt
	Isler Nicole	Bewirtschaftung
	Stutz Felix	Bewirtschaftung
	Weibel Marianne	Sekretariat
Sozialberatung	Kägi Simon	Sozialarbeiter
Altersbetreuung	Imfeld Bernadette	Leiterin Altersbetreuung
	Spasic Daliborka	Leiterin-Stellvertreterin
	Birrer Pia	
	Bolliger Cornelia	
	Phongdet Apaporn	

[1] Mitglied der Geschäftsleitung
* Im Stellenplan Regiebetrieb (Abteilung Bau und Unterhalt) aufgeführt

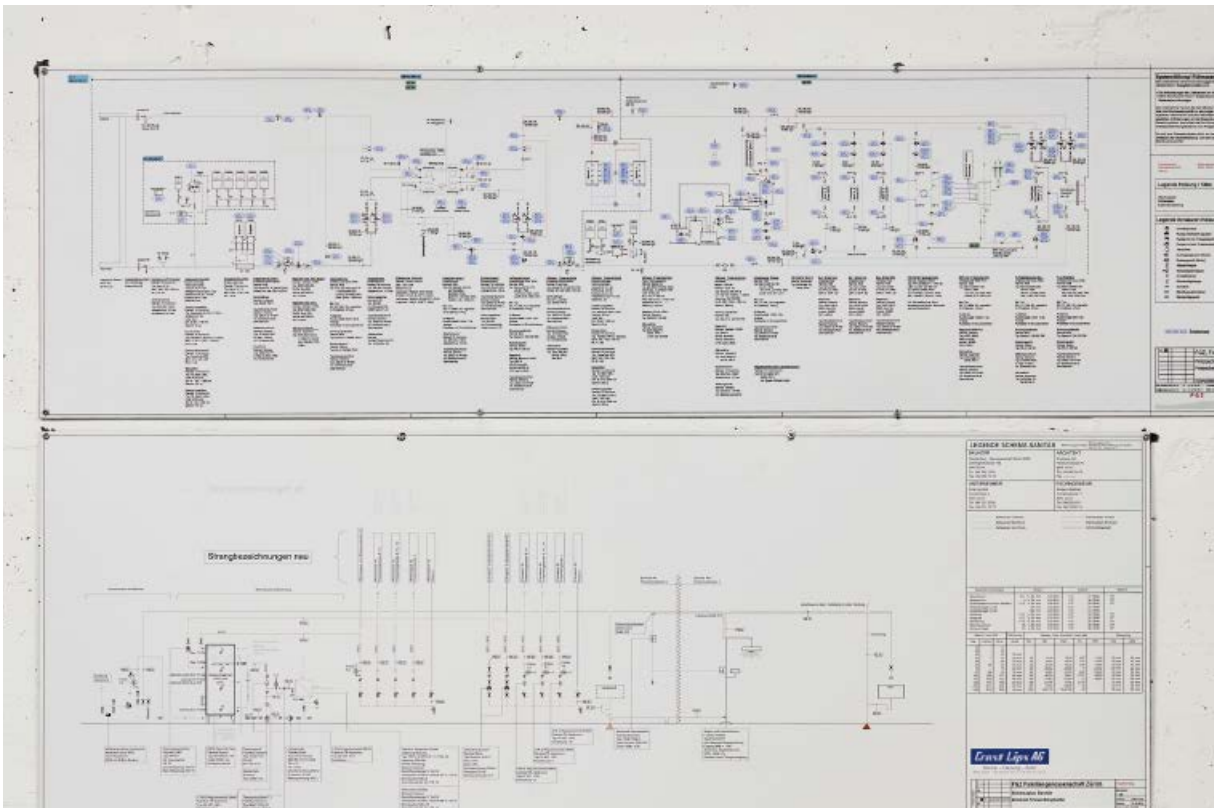
Regiebetriebe

27 Personen mit 26,4 Stellenwerten à 100 %; dazu drei Lehrstellen

	Sauter Markus	Leiter Bau und Unterhalt
	Frei Roger	Leiter-Stellvertreter
Abteilung Reparateure	Frei Roger	Leiter Reparateure
	Albrecht Thomas	Leiter-Stellvertreter Reparateure, Sanitärmonteur
	Baumann René	Heizungsmonteur
	Forster John	Maurer
	Jezler Dominique	Sanitärinstallateur
	Maurer Philipp	Schreiner
	Schwarz Patrick	Elektromonteur
	Sufi Havar	1. Lehrjahr Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Abteilung Maler	Lienhard Kurt	Leiter Malerbetrieb
	Pineroli Flavio	Leiter-Stellvertreter
	Bajrami Kushtrim	
	Fischer Roger	
	Morell Manuela	
	Pineroli Angelo	
Abteilung Gärtner	Meier Reinhard	Leiter Gärtnerbetrieb
	Häusler Alex	Leiter-Stellvertreter
	Berisha Isa	
	Dinis Fernandes Samuel	
	Liborio Pires Duarte Alexander	
	Martins Miguel	
	Qusaj Safet	
	Kurtisi Keanu	3. Lehrjahr Landschaftsgärtner EFZ
	La Belle Alek	2. Lehrjahr Landschaftsgärtner EFZ
Abteilung Reinigungsdienst	Cooper Samuel	Leiter Reinigungsdienst
	Berisha Asllan	
	Jucker Bruno	
	Kovacevic Avdo	
	Spanò Francesco	
Kompostberatung	Tissot Ursula	Kompostberaterin

Dienstjubiläen	25 Jahre	John Forster, Reparateure, seit 1. April 1994
	20 Jahre	Felix Stutz, Bewirtschaftung, seit 1. August 1998
	15 Jahre	Miguel Martins, Gärtner, seit 1. Januar 2004
	10 Jahre	Manuela Morell, Malerabteilung, seit 1. Juni 2008
		Johannes Marx, Kommunikationsbeauftragter, seit 1. Juli 2008
		Verena Lengen-Telle, Planung und Bau, seit 1. März 2009
Pensionierungen		Markus Hofstetter, Sozialarbeiter, Ende Januar 2018
		Rolf Obrecht, Geschäftsleiter, Ende März 2019
Neue Mitarbeitende		Simon Kägi, Sozialberatung, seit Januar 2018
		Dominique Jezler, Abteilung Reparateure, seit Juni 2018
		Martin Schweizer, Geschäftsführer, seit März 2019

F12
F13
F14


Strangbezeichnungen neu
Grest Lign AG

Stiftung
Hilfsfonds FGZ

Claudia Heer, Präsidentin Stiftungsrat

Im vergangenen Jahr wurde der Hilfsfonds 85 Jahre alt. Die Stiftung Hilfsfonds FGZ ist eine von der Verwaltung und den Genossenschaftsbehörden unabhängige Institution mit dem Zweck, «Hilfe an die Mitglieder der Stifterin, die ihre Mitglieder und Angestellten sind», zu leisten. So ist es in der Stiftungsurkunde formuliert. Es gibt immer wieder Menschen, die aus unterschiedlichsten Gründen in eine Notlage kommen. In solchen Situationen kann der Hilfsfonds unbürokratisch unterstützen. Dies ist aber nur möglich, wenn sich Betroffene auch melden. Anlaufstelle für individuelle Anträge ist Simon Kägi von der FGZ-Sozialberatung. Alle Anfragen werden vertraulich behandelt.

Das Geld stammt vor allem aus einem halben Prozent der Mietzinseinnahmen der FGZ. Aber auch die Genossenschafts-Eintrittsgebühren und ab und zu Spenden oder ein Legat fliessen in den Hilfsfonds. Per Ende 2018 wies dieser einen Bestand von gut 1,1 Millionen Franken auf. Das Geld wird einerseits für die individuelle Unterstützung von FGZ-Genossenschafterinnen und -Genossenschaftern in finanziell schwierigen Verhältnissen verwendet, andererseits für Beiträge an Genossenschafts- und Quartierinstitutionen, deren Tätigkeit den FGZ-Bewohner/innen zugutekommt. Dazu gehört auch eine Mitfinanzierung der Kosten der genossenschaftseigenen Sozialberatung und Altersbetreuung.

Beiträge an Einzelpersonen und Institutionen

Der Gesamtbetrag für finanzielle Unterstützung an Einzelpersonen fiel im vergangenen Berichtsjahr deutlich tiefer aus als im Vorjahr. Grund dafür war nicht eine strengere Handhabung der Bewilligung von Gesuchen durch den Stiftungsrat, sondern die beantragten Beträge waren tiefer. Ein zusätzlicher und wichtiger Grund war sicher auch die Pensionierung des langjährigen Sozialarbeiters. Sämtliche Gesuchstellungen laufen über die Sozialberatung und nach einem Wechsel gibt es in der ersten Zeit zwangsläufig weniger Gesuche. Wir denken, dass die Zahlungen an Einzelpersonen aufgrund der Wirtschaftslage und weitverbreiteten Sparmassnahmen in den nächsten Jahren wieder zunehmen werden. Der Stiftungsrat wird die Entwicklung auf jeden Fall weiter sorgfältig beobachten.

Der Hilfsfonds kann nur unterstützen, wenn er über Notlagen informiert wird. Es ist deshalb wichtig, dass Genossenschafter/innen in vorübergehender finanzieller Not auf diese Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, damit eine allfällige Überbrückungshilfe abgeklärt werden kann. Für eine längere Unterstützung ist jedoch das Sozialamt zuständig.

Die Weihnachtsaktion in Zusammenarbeit mit dem Sozialzentrum Selnau bereitete auch dieses Jahr Freude. Genossenschaftsmitglieder, die von der Sozialhilfe unterstützt werden, erhielten auf ihren Wunsch hin vom Hilfsfonds einen finanziellen Zustupf für Weihnachten. Zusätzlich kamen auch Genossenschafter/innen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen ohne Sozialhilfe in den Genuss dieser Unterstützung. Trotzdem müssen wir uns die Frage stellen, ob wir mit unserem bisherigen Vorgehen Menschen ohne Sozialhilfe, die aber in bescheidenen finanziellen Verhältnissen leben, auch genügend erreichen. Die meisten dieser Betroffenen kennen diese Aktion vermutlich gar nicht. Oder sie haben Hemmungen, dieses «Geschenk» anzunehmen. Wir werden diese schon zur Tradition gewordene jährliche Weihnachtsaktion und mögliche Massnahmen in der nächsten Zeit im Stiftungsrat ausführlicher diskutieren.

Das Quartiernetz Friesenberg erhält einen Unterstützungsbeitrag für die Lohnkosten der Gemeinwesenarbeiterin. Die Krankenstation Friesenberg bekommt einen Beitrag, der für verschiedene Spezialausgaben von Bewohner/innen in einer Notlage verwendet wird, für welche kein «Kässeli» existiert. Insgesamt verzeichneten wir einen Vermögenszuwachs von rund 14 000 Franken.

Sozialpolitische Themen im Jahr 2018

Verschiedene sozialpolitische Themen standen im Jahr 2018 im Zentrum. Um die Sozialhilfe tobt ein politischer Kampf. Die Kosten sind in den letzten Jahren wegen höherer Mieten und Krankenkassenprämien massiv gestiegen, diese drücken auf die Budgets der Gemeinden. Verschiedene Politiker möchten die Sozialhilfe umkrempeln, in diversen Kantonen sind Kürzungsvorschläge hängig. Es geht um einen radikalen Abbau der Leistungen. Man kann sich wirklich fragen, weshalb eines der reichsten Länder der Welt bei denjenigen, die eh wenig haben, so sparen will.

Im Sorgenbarometer der Credit Suisse, der jährlich erstellt wird, steht die Sorge um die Altersrenten neu auf dem ersten Platz. Dieser Spitzenplatz überrascht nicht. Die meisten Pensionskassen senken aufgrund demographischer Veränderungen zurzeit ihren Umwandlungssatz und somit auch die künftigen Renten. Die Rentenreform 2020 wurde im September 2017 an der Urne abgelehnt. Im vergangenen Jahr beschloss das Parlament den sogenannten AHV-Steuerdeal. Folgende Idee steckt dahinter: Für jeden Franken, der dem Staat durch die Steuerreform entgeht, soll die AHV Geld erhalten und deren Finanzen sollen so länger im Lot bleiben. Gegen diese Vorlage wurde das Referendum ergriffen. Die Verknüpfung zweier sachfremder Themen wird kritisiert. Im Mai 2019 wird darüber abgestimmt.

Personelle Zusammensetzung und Sitzungsinhalte

Im Berichtsjahr gab es keine personellen Veränderungen und wir sind froh um diese Stabilität. Was ist jedoch anders? Der Sozialarbeiter Markus Hofstetter, der rund 20 Jahre die Anträge bei uns im Stiftungsrat stellte und beratend an den Sitzungen teilnahm, hat sich vorzeitig pensionieren lassen. Wir danken ihm für den langjährigen Einsatz bei uns im Hilfsfonds. Simon Kägi heisst sein Nachfolger. Er hat sich schon gut eingearbeitet und wir schätzen die Zusammenarbeit mit ihm.

Da das Präsidium und der Sozialarbeiter die wichtigsten Funktionen im Stiftungsrat sind, hat der Vorstand grünes Licht gegeben für die Verlängerung der Amtszeit der jetzigen Präsidentin um rund ein Jahr bis Ende 2019. Es wäre für die Kontinuität in der Stiftung ungünstig gewesen, im gleichen Jahr beide zentralen Funktionen neu besetzen zu müssen. Die Nachfolgeplanung ist gestartet. Es wurden vier Sitzungen abgehalten und es war möglich, neben den wichtigsten Aufgaben auch noch Diskussionen über verschiedene Themen zu führen.

Rechnung
Stiftung Hilfsfonds FGZ
für das Jahr 2018

	2018 CHF	2017 CHF
Bilanz		
Aktiven		
Übrige kurzfristige Forderungen		
Kontokorrent FGZ	1 125 146	1 119 158
Darlehen (kurzfristig)	10 809	2 021
Total Aktiven	**1 135 955**	**1 121 179**
Passiven		
Eigenkapital		
Stiftungskapital	1 121 179	1 095 055
Jahresergebnis	14 776	26 124
Total Passiven	**1 135 955**	**1 121 179**
Erfolgsrechnung		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Zuweisungen FGZ: – ½ % der Nettomieten	169 410	164 370
– Eintrittsgebühren	4 970	11 620
Spenden	2 135	15 348
	176 515	**191 338**
Betriebsaufwand		
Beiträge an Lebensunterhalt	0	– 669
Beiträge an Anschaffungen	– 1 584	– 3 378
Beiträge an Gesundheitskosten	– 425	– 3 271
Beiträge an Mietzins- und Umzugskosten	– 1 670	– 4 726
Beiträge an Aus- und Weiterbildung	– 1 315	0
Beiträge an Integrationshilfe	– 942	– 3 297
Notfallhilfe	– 2 170	– 3 349
Weihnachtsgeld	– 17 600	– 16 700
Beiträge Diverse	0	– 1 377
Beiträge an Institutionen	– 32 000	– 27 000
Anteil Löhne Altersbetreuung/Sozialberatung	– 110 000	– 110 000
	– 167 706	**– 173 768**
Bruttoergebnis	**8 809**	**17 571**
Übriger betrieblicher Aufwand		
Verwaltungsaufwand	– 2 427	– 2 356
Finanzertrag		
Zinsen Kontokorrent	8 394	10 909
Jahresergebnis	**14 776**	**26 124**

Bericht der Revisionsstelle
Hilfsfonds

Anhang zur Rechnung Stiftung Hilfsfonds 2018

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Zweck

Die Stiftung bezweckt die Hilfe an Mitglieder der Familienheim-Genossenschaft Zürich, die deren Mieter oder Angestellte sind. Die Hilfe soll in besonderen Notfällen, wie Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Tod in der Familie, grosse Familienlasten, Invalidität und dergleichen, erfolgen.

1.2 Rechtsgrundlage

Eintrag ins Handelsregister vom 12. Juni 1951, angepasste Stiftungsurkunde vom 16. Juli 1964.

1.3 Organe

Stiftungsrat	Funktion
Heer Claudia*	Präsidentin
Müllhaupt Sarah*	Aktuarin
Clavuot Andri	Mitglied
Hiestand Karin	Mitglied
Minuscoli Gianluca	Mitglied

*Kollektivunterschrift zu zweien

Revisionsstelle	BDO AG, Zürich

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

3 Erklärung zur Anzahl der Mitarbeiter

Die Stiftung hat keine eigenen Mitarbeiter.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Hilfsfonds FGZ Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seite 72/73) der Stiftung Hilfsfonds FGZ Zürich für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden.
Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

Zürich, 30. April 2019

BDO AG

M. González

Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

R. Inderbitzin

i.V. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisior

Impressum

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

Redaktion:
Kommission für Öffentlichkeitsarbeit
Klaus Ammann, Johannes Marx, Martin Schweizer, Karin Schulte

Fotos:
Giuseppe Micciché, Zürich
www.giuseppe-micciche.ch

Gestaltung:
Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich
www.Ldsgn.com

Druck:
gdz AG, Zürich
www.gdz.ch

Auflage:
2700

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C009035
FSC
www.fsc.org

94. Jahresbericht und Rechnung 2018
der FGZ, Mai 2019

Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ
Schweighofstrasse 193
8045 Zürich
Tel. 044 456 15 00
Fax 044 456 15 15
verwaltung@fgzzh.ch
www.fgzzh.ch

FGZ

Familienheim Genossenschaft Zürich