FGZ

Jahresbericht 2019

Ein neuer Ort für die Verwaltung

Die Fotos in diesem Jahresbericht geben Einblicke in die alten und in die neuen Büros der Verwaltung. Die einen sind kurz vor dem Umzug, die anderen kurz danach entstanden.

Der erste Teil des Fotoessays zeigt Bilder aus den Ende 2019 verlassenen Büros im ersten Stock des Verwaltungsgebäudes an der Schweighofstrasse 193. Ein Ort, den es unterdessen so nicht mehr gibt. Die in assoziativen Bildpaaren angeordneten Aufnahmen regen zum Entdecken von Zusammenhängen und Gegensätzen an. Menschen sind nie direkt im Bild. Persönliche Gegenstände zeigen aber, dass hier gearbeitet und gelebt wurde. Die in präzisen Ausschnitten gezeigten Räume und deren Ausstattung lassen den Charakter des FGZ-Verwaltungsgebäudes aus den frühen 1970er Jahren erahnen.

Der Übergang zum zweiten Teil, das «Dazwischen», ist mit zwei doppelseitigen Bildern angedeutet. Die abgehängte, am Boden stehende Luftaufnahme bildet den Abschluss der Bildstrecke vom alten Ort. Das Bild mit den Umzugskisten im Halbdunkel eines noch nicht bezogenen Büros den Auftakt zum neuen Ort.

Die Räume der neuen Verwaltung am Friesenbergplatz 1 – auch hier zeigen die Aufnahmen Ausschnitte, die vieles erst andeuten – wirken hell, elegant und grosszügig, grosse Fenster bieten freie Sicht nach aussen. Gleichzeitig wirken sie auch noch etwas kühl, noch nicht eingelebt. Es tauchen aber auch bekannte Elemente wieder auf: Dinge, die es am alten Ort schon gab. Mit den Gegenständen suchen und finden hier auch die Menschen einen neuen Platz.

Die Bilder stehen auch für den Übergang von einer Epoche zur nächsten in der Geschichte der FGZ. Zum dritten Mal in ihrer bald hundertjährigen Geschichte hat die FGZ einen neuen Geschäftssitz und damit eine neue Adresse. Ab 1934 befand sich das erste «FGZ-Büro» an der Schweighofstrasse 293 bei der Kreuzung Schweighof-/Friesenbergstrasse, dort war das Zentrum der damals bestehenden Siedlungen. Knapp vier Jahrzehnte später fand der erste Wechsel statt. Im Jahr 1972 konnten die Büros im Verwaltungsgebäude an der Schweighofstrasse 193 bezogen werden. Die damals neu erbaute 21. Etappe lag etwas weiter südlich wieder in der geografischen Mitte der unterdessen gewachsenen FGZ. Nach fast 50 Jahren hat die Verwaltung über den Jahreswechsel 2019/2020 nun zum zweiten Mal gezügelt. Mit dem Wechsel über die Strasse ins Quartierzentrum Friesenberg bleibt sie in der Mitte der FGZ und des Friesenbergs – und sie bleibt die zentrale Anlaufstelle für alle Mieterinnen und Mieter mit ihren vielfältigen Anliegen.

Die Fotos im diesjährigen Jahresbericht stammen von der Zürcher Fotografin Christine Bärlocher.

Christine Bärlocher ist eine genaue Beobachterin des Alltags und der Umwelt, dabei richtet sie den Blick auch auf scheinbar Nebensächliches. An ihre Projekte nähert sie sich in einem Wechselspiel zwischen Konzept und Offenheit. So reagiert sie vor Ort spontan auf Unvorhergesehenes, ohne den Blick für das Ganze zu verlieren. Räume und Dinge sieht sie als Lebensspuren, die viel über die Menschen dahinter verraten können. Sie liebt den Zufall, und oft schwingt in ihren Bildern oder Bildkombinationen ein feines «Augenzwinkern» mit. Christine Bärlocher realisiert insbesondere Reportagen und Portraits zu Gesellschaft,

Inhalt

4 **Vorwort**

6 **Wohnen und Vermieten**

8 **Bauten und Aussenraum**

12 **Thema: Vom Zauber des Wandels**

15 Todesfälle 2019

16 **Zusammenleben und Soziales**

18 **Thema: Seit 100 Jahren für faires Wohnen**

20 **Verwaltung und Gremien**

Finanzbericht 2019
34 Erläuterung zur Jahresrechnung
50 Bericht der Revisionsstelle

Übersicht Organisation und Siedlungen
58 Anlässe und Versammlungen 2019
59 Die Siedlungen der FGZ
60 Die FGZ in Zahlen
62 Liegenschaftenwert und Wohnungsbestand
64 Behörden und Kommissionen der FGZ
68 Personal der FGZ

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

74 **Impressum**

Bildung und Arbeitswelten. Ihre Bildbeiträge in Magazinen und Zeitungen wurden mehrfach durch Swiss Press Photo ausgezeichnet, 2004 mit dem 1. Preis in der Kategorie Portraits. Aktuell fotografiert sie hauptsächlich für Institutionen und Stiftungen sowie für Einzelfirmen und KMUs.

Vorwort

Nichts ist so konstant wie der Wandel

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter,
liebe Leserinnen und Leser

In unserer Genossenschaft findet auf allen Ebenen eine sanfte Erneuerung statt. Die Sanierung der Siedlung Bernhard-Jaeggi-Weg ist abgeschlossen. Auch die Wohnungen im Quartierzentrum sind alle bezogen, im Kindergarten und im grünen Hof kann das Leben einziehen.

Das zurückliegende Jahr brachte der FGZ-Verwaltung einen neuen Geschäftsführer, zwei neue Geschäftsleitungsmitglieder sowie eine neue Stelle für Innovation und Nachhaltigkeit. Auch im Vorstand ist es zu Wechseln gekommen: Zwei Mitglieder sind zurückgetreten, drei neue haben im Spätsommer ihre Arbeit aufgenommen. Von vertrauten Gesichtern hiess es Abschied nehmen, neue sind dazugestossen.

Ende des Jahres gab es dann nebst einem neuen, frischeren Internetauftritt auch noch eine grosse «Züglete»: Die Verwaltung hat an der Schweighofstrasse 193 die Büros geräumt, um im neuen Jahr gegenüber am Friesenbergplatz 1 ihre Schalter wieder zu öffnen. Bilder dieses Umzugs illustrieren den Jahresbericht, den Sie in den Händen halten. Auch wenn vieles neu ist, so bleibt in der Veränderung ganz vieles auch beim Alten: Persönliche Gegenstände der Mitarbeitenden finden in den neuen Büros wieder ihren Platz. Die Arbeit geht weiter. Am Friesenbergplatz hat die ganze FGZ-Verwaltung ein neues Zuhause gefunden: die Sozialberatung, die Vermietung, alle Handwerksbetriebe sowie Bau und Planung sind endlich unter einem Dach.

Auch die Werte und Ziele der FGZ bleiben gleich: Wir wohnen mitten in der Stadt Zürich und doch im Grünen zu einem bezahlbaren Preis. Wir leben Solidarität und bestimmen demokratisch darüber, wohin sich unsere Genossenschaft entwickelt. Es ist für uns alle ein Glück, in der FGZ zu wohnen. Dieses Glück wollen wir aber auch fair teilen. Wir wollen mehr Familien abholen und mehr Wohnungen für alle Generationen schaffen.

Genau das hat die breite Diskussion in unserer Genossenschaft rund um den Rahmenvertrag mit der Stadt Zürich und die anstehende Revision der Bau- und Zonenordnung für gewisse Gebiete im Friesenberg klar gezeigt. Im Zuge der notwendigen baulichen Erneuerung wollen wir unsere ökologischen Ziele weiterverfolgen und dazu beitragen, dass auch im Quartier Friesenberg mehr gemeinnützige, bezahlbare Wohnungen entstehen können.

Wir wollen mehr FGZ in der Stadt Zürich. Nun bleibt abzuwarten, wie die Behörden entscheiden. Und dann ist es an uns Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die Zukunft gemeinsam zu gestalten!

Karin Schulte, Präsidentin FGZ

Ein grosses Dankeschön!

Besonders danken möchten wir allen langjährigen Mitarbeitenden der Verwaltung sowie den Mitgliedern von Vorstand, Hilfsfonds und Kommissionen, die im Verlaufe des Jahres ausgetreten sind. Ohne engagierte Menschen würde unsere FGZ nicht funktionieren. Danke deshalb auch an alle, die weiter dabei sind.

Die Erneuerung in der FGZ ist zwar nötig und gut, sie ist aber auch oft mit zusätzlichem Aufwand verbunden. Sei es bei der Übergabe von Arbeiten an eine Nachfolge. Oder sei es, weil Umbauarbeiten für eine gewisse Zeit sogar das Übernachten in einem Ersatzhaus nötig machen. Wir möchten uns deshalb bei allen Mitarbeitenden und Genossenschaftsmitgliedern, die im vergangenen Jahr an Veränderungen beteiligt waren, ganz herzlich für das Engagement und die Geduld bedanken und hoffen natürlich, dass sich ihr Einsatz auch für sie persönlich gelohnt hat – weil es die neue Situation wert ist!

Unser Dank geht aber ebenso sehr auch an die Menschen, die unser Zusammenleben in der Nachbarschaft mit ihrer Aufmerksamkeit oder auch einfach nur 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.

Zum Jahresbericht 2019

Die meisten Texte in diesem Jahresbericht entstanden im März und April 2020. In diesem Zeitraum hat der Bundesrat wegen der Corona-Pandemie die «ausserordentliche Lage» erklärt und teils einschneidende Massnahmen zur Eindämmung der Verbreitung der Erkrankung Covid-19 getroffen.

Ab Mitte März wurden öffentliche und private Veranstaltungen verboten, Schulen, Restaurants, Unterhaltungs-, Kultur- und Freizeitbetriebe mussten geschlossen bleiben, ebenso viele Läden und Betriebe.

Auch die FGZ war und ist davon betroffen. Die wohl einschneidendste Massnahme ist die Tatsache, dass die für den 15. Juni 2020 geplante Generalversammlung nicht im gewohnten Rahmen stattfinden kann.

Darüber und über weitere Auswirkungen der aktuellen Coronakrise auf die FGZ wird im nächsten Jahresbericht, der ja jeweils auf das vergangene Jahr zurückschaut, berichtet werden. Dieser erscheint im Mai 2021.

Wohnen und Vermieten

Die Mitarbeitenden des Bereichs Vermietung und Mitglieder hatten 2019 überdurchschnittlich viele Mieter/innen-Wechsel zu bewältigen. Hauptgrund dafür war die Erstvermietung der neuen Wohnungen im zweiten Bauabschnitt des Quartierzentrums.

Neben der starken Zunahme bei den Mieter/innen-Wechseln war auch bei der Vermietung der Gemeinschaftsräume und der Gästezimmer im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg zu verzeichnen. Auch das Angebot für Beratungsgespräche und Unterstützung bei internen Wohnungswechseln wurde häufig in Anspruch genommen.

Erstvermietung der Wohnungen im zweiten Teil Quartierzentrum

Ein Arbeitsschwerpunkt der «Vermietung» war die Vermietung der 63 im Laufe des Jahres fertiggestellten Wohnungen im zweiten Bauabschnitt des Quartierzentrums Friesenberg. Wie schon bei den 38 Wohnobjekten im ersten Teil, die 2017 vermietet worden waren, war auch hier das Interesse gross. Für die im Dezember 2018 zunächst für FGZ-Mitglieder genossenschaftsintern ausgeschriebenen Neubauwohnungen gingen rund 120 Bewerbungen ein. Nach Bewerbungsschluss wurden diese geprüft und sortiert und die Daten der umzugswilligen FGZler/innen im Computer erfasst. Mit Hilfe der Vermietungssoftware MietSelect, welche seit einigen Jahren bei der FGZ im Einsatz ist, wurden die Wohnungen gemäss dem Vermietungsreglement vergeben.

Die interne Vermietung dieser Wohnungen war recht zeitintensiv. Neben dem Alltagsgeschäft waren hier viele Fragen zu beantworten, Abklärungen zu treffen und Beratungsgespräche zu führen. Und mit der Ausstellung des neuen Mietvertrags war automatisch eine Kündigung und damit die Wiedervermietung eines Mietobjekts verbunden.

Nach Abschluss der internen Vermietung an Genossenschafter/innen konnten noch 15 Wohnungen – hauptsächlich subventionierte – auf der Webseite zur externen Vermietung ausgeschrieben werden, ebenso die drei Wohnateliers. Insgesamt wurden 48 Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder vermietet, 15 Wohnungen und Wohnateliers an Interessierte von ausserhalb.

Der Bezug der neuen Wohnungen erfolgte gestaffelt zwischen September und Dezember. Auch das war eine organisatorische Herausforderung. Mit einer ausgeklügelten Umzugsplanung konnten die vielen Wohnungswechsel innerhalb der FGZ aber – gemeinsam mit der Bewirtschaftung – gut bewältigt werden. In der Folge resultierte dann auch für den Regiebetrieb ein grosser Arbeitsanfall, mussten doch die vielen freigewordenen Wohnungen für die Weitervermietung wieder instand gestellt werden.

Die vielen zusätzlichen internen Umzüge aufgrund des Bezugs der Neubauwohnungen im Quartierzentrum werden über das Berichtsjahr hinaus für die Abteilung Vermietung und Mitglieder spürbar sein. Der Erstbezug eines Neubaus mit der Vergabe vieler Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder löst jeweils einen eigentlichen «Dominoeffekt» mit vielen Folgeumzügen aus.

Noch nicht vermietet sind die vier zu Büros umfunktionierten Eckwohnungen, die wegen Lärmschutzvorschriften bis zur Einführung von Tempo 30 auf der Schweighofstrasse nicht zu Wohnzwecken vermietet werden können.

Ein zusätzlicher Grund für die ungewohnt vielen Wohnungswechsel im Berichtsjahr war die Sanierung der Siedlung Bernhard-Jaeggi-Weg (Etappe 14). Damit für die Dauer der Sanierung der Reihenhäuser Ersatzwohnmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden konnten, wurden die Wiedervermietungen in dieser Etappe und in der näheren Umgebung während der Renovationszeit eingeschränkt. Nach Abschluss der Sanie-

rung im Herbst führte dies zu einer weiteren umfangreichen Wiedervermietung, da alle diese Objekte auf denselben Zeitpunkt frei wurden.

Einen nicht unerheblichen Aufwand verursachen jeweils auch die Vertragsänderungen, welche aufgrund von Trennungen, Scheidungen oder Todesfällen nötig sind. 2019 waren 38 Mietverträge davon betroffen.

Ausserdem wurden auch noch 47 Atelier-, Lager- und Bastelräume sowie 224 Garagen- und Parkplätze vermietet.

Vermietungsstatistik: Zu- und Wegzüge

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 203 Wohnobjekte neu- oder wiedervermietet, 63 davon wie erwähnt im Quartierzentrum, 140 in den restlichen Siedlungen.

98 Mietparteien – sie hatten sich alle über die Webseite auf ausgeschriebene Wohnungen oder Reihenhäuser beworben – zogen von extern in die FGZ und wurden Genossenschaftsmitglieder. Das sind fast doppelt so viele wie im Vorjahr. 2018 zogen 50 Mietparteien als Neuzuzüger in die FGZ.

105 Wohnungswechsel erfolgten innerhalb der FGZ. Auch hier war eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, als es 65 interne Umzüge gab. Die wichtigsten Gründe dafür waren Familienzuwachs, laufende Umzugsfrist sowie der freiwillige Umzug in ein kleineres Mietobjekt, sie machen gut die Hälfte davon aus. Die beiden letztgenannten Gründe stehen in einem Zusammenhang mit dem Bezug der Quartierzentrumswohnungen, haben sich doch recht viele FGZler/innen mit einer Zügelfrist auf eine der neuen Wohnungen beworben. Trennungen oder Scheidungen sowie gesundheitliche Gründe trugen zu einem knappen Viertel dazu bei, die restlichen Umzugsgründe verteilen sich auf verschiedene Kategorien.

Bei den Wegzügen aus der FGZ sieht es folgendermassen aus: 47 Mietparteien zogen aus der FGZ weg, 17 davon wechselten in ein Alters- oder Pflegeheim. Ausserdem endeten sieben Mietverträge, weil die Mieterin oder der Mieter verstorben ist.

Vermietungsreglement

Das Vermietungsreglement und das damit verbundene System der Punktevergabe für die Bestimmung derjenigen Bewerbungen, welche die Vermietungskriterien am besten erfüllen, bewähren sich in der Praxis nach wie vor. Die regelmässige Überprüfung zeigt, dass das Vermietungsteam aufgrund der vergebenen Punkte die Vermietungen im Sinne der reglementarischen Vorgaben ausführt. So zeigt die vom Vorstand 2017 beschlossene Bevorzugung der unteren Einkommensstufen 1 – 3 bei der Vermietung an Externe unterdessen eine gewisse Auswirkung: die soziale Durchmischung aufgrund der Einkommens-/Vermögensverhältnisse entspricht in vielen Siedlungen den vorgegebenen Werten.

Das Punktesystem in Bezug auf die Entwicklung der Einkommens- und Vermögensstufen, im Sinne einer guten Durchmischung, wird jährlich geprüft und bei Bedarf angepasst.

Umzug mit vielen Vermietungsakten

Gegen Ende des Jahres starteten die Vorbereitungen für den Umzug in die neuen Büroräumlichkeiten am Friesenbergplatz 1. Vieles wurde entsorgt, was weiterhin gebraucht wird, wurde eingepackt, beschriftet und zum Transport vorbereitet.

Die FGZ führt die Vermietungsakten nach wie vor auf Papier. Pro Mietobjekt ist das jeweils eine Mappe, die unterschiedlich dick ist. Für die rund 4000 Mietobjekte (2300 Wohnungen, 300 Gewerberäume und 1400 Garagenplätze) macht das über 50 Laufmeter aus. Alle diese in einer Hängeregistraturablage aufbewahrten Akten wurden in Zügelschachteln verpackt – und am neuen Ort dann wieder ausgepackt. Hier stehen sie nun sauber geordnet und angeschrieben wieder zur Verfügung.

Bauten und Aussenraum

Neben den umfassenden und langfristigen Themen wie Entwicklungsplanung oder Ersatzneubau Grossalbis waren es viele kleine Projekte, welche den Geschäftsbereich Bauten und Aussenraum im Berichtsjahr beschäftigten. Auch die Umsetzung der Neuorganisation des Bereiches erforderte Ressourcen.

Der Geschäftsbereich Bauten und Aussenraum ist der grösste der vier Kernbereiche der FGZ-Verwaltung. Er umfasst alles, was mit dem Bau, der Sanierung und dem Unterhalt von Gebäuden und Aussenraum zu tun hat. Mit 35 von 56 Mitarbeitenden sind unter der Leitung der Architektin Daniela Ziswiler fast zwei Drittel der FGZ-Belegschaft in diesem Bereich tätig.

Planung, Bau und Unterhalt in der Verwaltung neu organisiert

Mit der neuen Bereichsleiterin, die im Mai 2019 ihre Stelle angetreten hat, wurde die 2018 im Rahmen des Organisationsentwicklungsprojektes beschlossene Umstrukturierung gestartet. Die beiden bisherigen Abteilungen Planung und Bau sowie Bau und Unterhalt mit Regiebetrieb wurden in den neu geschaffenen Bereich Bauten und Aussenraum integriert. Damit einher gingen weitere personelle Veränderungen. Die Leitung der Abteilung Regiebetrieb und Unterhalt (Bewirtschaftung und Regiebetrieb) wurde von Gerhard Vock übernommen, welcher den Ende Oktober pensionierten Markus Sauter ablöste. Heinz Aeberli, der Leiter der bisherigen Abteilung Planung und Bau, lässt sich Ende April 2020 vorzeitig pensionieren.

Im Team Bau, welches die Planung und bauherrenseitige Führung der verschiedenen Bauprojekte übernimmt, sind direkt unter der Führung der Bereichsleiterin aktuell zwei Mitarbeitende tätig – die bisherige Projektleiterin Verena Lengen und der im November 2019 neu eingestellte Architekt Tomasz Kufel.

Planungs- und Bauprozess wird reorganisiert

Die Grösse des Immobilienportfolios der FGZ bedarf einer Professionalisierung der bisherigen Rollen und der Planungs- und Bauprozesse. Hier setzen der Fokus und die Aufgaben des Bereiches Bauten und Aussenraum an. Diese Arbeiten wurden 2019 in Angriff genommen und werden wohl noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Professionelle Eigentümer pflegen ihre Immobilien und Aussenräume, halten sie in einem guten baulichen Zustand und erneuern sie periodisch. Die Instandhaltung (Unterhalt) und die Bewirtschaftung sind integrierter Teil des Lebenszyklus der Gebäude. Das Facility Management, also der Unterhalt der erstellten Bauten, Freiräume und technischen Anlagen, soll zukünftig stärker berücksichtigt werden, auch im Planungs- und Bauprozess.

Ebenso wichtig ist die Rolle der Bauherrin. Bei Instandsetzungen (Sanierungen) und Neubauten führt sie den Bauprozess und tritt als Auftraggeberin gegenüber beauftragten Dritten auf. Die Bauherrin stellt sicher, dass die für den gesamten Planungs- und Realisationsprozess notwendigen Entscheide im richtigen Zeitpunkt gefällt werden. Mit einer kompetenten und verstärkten Bauherrenvertretung sollen die Eigentümerinteressen der FGZ in den Fokus rücken, das eigentliche Planen und Bauen wird den externen Planern und Unternehmern überlassen.

Die Reorganisation der Planungs- und Bautätigkeit der FGZ ist nicht nur innerhalb der Verwaltung im Umbruch, auch die Rolle der Bau- und Aussenraumkommission wird zurzeit überprüft und den neuen Anforderungen angepasst. Es hat sich verschiedentlich gezeigt, dass die FGZ gerade beim wichtigen Thema Bau nicht mehr ideal aufgestellt ist. Die Rolle der Kommissionen des Vorstands muss in diesem Zusammenhang sorgfältig neu definiert werden. Einige Kommissionen – insbesondere die Bau- und Aussenraum-

kommission – waren stark in der operativen Umsetzung tätig. Im Milizsystem sind sie deshalb an die Grenzen des Machbaren gestossen.

Zukünftig wird eine klare Fokussierung aller Vorstandskommissionen auf strategische Themenfelder angestrebt, während sich die Verwaltung auf die zielgerichtete Führung der Projekte konzentrieren kann (Kosten, Termine, Qualität). Weiter wird verstärkt ein Augenmerk auf eine präzise Projektdefinition unter Berücksichtigung der engen Kostenvorgaben gelegt werden.

Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg und FGZ-Entwicklungsplanung

Die schon seit längerem laufende Revision der Baugesetzgebung der Stadt Zürich (Zonenplanänderung und Ergänzungsplan Städtebau) ist 2019 einen wichtigen Schritt weitergekommen. Die Unterzeichnung des Städtebaulichen Rahmenvertrags zwischen der FGZ und der Stadt Zürich wurde von der GV 2019 begrüsst und schliesslich gemäss einem entsprechenden Vorstandsbeschluss von der FGZ unterzeichnet. Im November beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat, die Teilrevision der Nutzungsplanung für das Quartier Friesenberg festzusetzen. Die Zonenplanänderung und der Ergänzungsplan Städtebau sollen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Wohnquartiers Friesenberg ermöglichen und betreffen viele FGZ-Siedlungen. Die Genossenschafter/innen waren in den Prozess der Ausarbeitung der Stellungnahmen der FGZ so weit wie möglich einbezogen.

Ein weiterer Aspekt bleibt der noch offene juristische Entscheid über die Zukunft der Gründeretappen. Die FGZ will sich die Möglichkeit wahren, die 1. und 2. Etappe zu ersetzen. Zu diesem Schluss war die FGZ bereits 2011 nach einer Analyse der Sanierungskosten der Gründeretappen gekommen und hielt dies im FGZ-Entwicklungsplan so fest. Auf dem gut erschlossenen, grossen Areal sollen mehr preisgünstige Wohnungen entstehen können. Im Rahmen der Ausarbeitung des Masterplans Friesenberg entschied sich der Zürcher Stadtrat 2016 nach einer Interessenabwägung gegen eine Unterschutzstellung der beiden Etappen. Nach einem Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen diesen Entscheid wird die Frage vor Gericht entschieden. Als letztes haben die Stadt Zürich und die FGZ 2019 Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht. Ein Entscheid wird im Laufe des Jahres 2020 erwartet.

Die mittel- und langfristige Entwicklungsplanung (Ersatzbauten und Sanierungen) der FGZ ist unter anderem vom Ausgang des laufenden Gerichtsverfahrens abhängig, deshalb bleiben gewisse Unsicherheiten vorläufig bestehen.

Projekt Ersatzneubau Grossalbis

Die Planung des schon seit Jahren vorgesehenen, wegen des Zentrumsneubaus zurückgestellten Ersatzneubaus der Siedlung Grossalbis (Etappe 8) ist 2019 einen wichtigen Schritt weitergekommen.

Ende November hat das Preisgericht, welches die eingereichten 12 Projekte beurteilt, nach zwei Jurytagen entschieden, die im Wettbewerbsverfahren vorgesehene optionale Bereinigungsstufe auszulösen. Drei der insgesamt zwölf eingereichten Projekte wurden nochmals überarbeitet. Die Jurierung wird 2020 fortgeführt und anschliessend sollen die Projekte in einer Ausstellung präsentiert werden.

Ersatzneubau Quartierzentrum Friesenberg

Ende 2019 wurde der zweite Teil des neuen Quartierzentrums in Betrieb genommen. Der Kindergarten wurde fertiggestellt und der Stadt Zürich für die Inbetriebnahme übergeben. 63 Wohnungen wurden durch den Projektleiter Heinz Aeberli abgenommen und die Bewirtschaftung FGZ hat diese an die Mieter/innen übergeben (vgl S. 6). Ende 2019 wurden auch die neuen Räumlichkeiten der FGZ-Verwaltung fertiggestellt und zwischen den Jahren erfolgte das gut durchgeplante Zügeln von Büros und Archiv. Der administrative Projektabschluss mit Bauabrechnung und Dokumentation wird sich noch ins 2020 ziehen.

Mit dem Bau des Quartierzentrums wurde auch ein weiterer Abschnitt des Anergienetzes umgesetzt. Im Untergeschoss ist die nächste Anergiezentrale beheimatet und beheizt die neu gebauten Wohnungen mit der überschüssigen Wärme der Rechenanlagen von Swisscom und Credit Suisse. Damit wird der angestrebte Absenkpfad des Energieverbrauchs und des CO_2-Ausstosses der FGZ kontinuierlich weiterverfolgt.

Ebenfalls Teil des Quartierzentrums ist die im Herbst fertiggestellte Photovoltaikanlage auf dem Dach des langgezogenen Baus. Der Vorstand hatte für das als separates Projekt geführte Bauvorhaben Anfang Jahr den nötigen Kredit von rund 630 000 Franken genehmigt. Ein Beitrag an diese ökologisch sinnvolle Anlage wurde aus dem Solidaritätsfonds finanziert, damit die Anlage im Betrieb keine Verluste produziert. Mit diesem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Projekt leistet die FGZ einen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Der Bau erfolgte im Laufe der ersten Jahreshälfte, seit dem Sommer liefert die Anlage nun elektrischen Strom.

Viele Umzüge bringen für die Teams des Regiebetriebs viel Arbeit

Zusätzlich zur normalen Mieterfluktuation (Weg- und Zuzüge pro Jahr) lösten die neuen Wohnungen im Quartierzentrum innerhalb der FGZ viele Umzüge aus. Mehr als 200 Umzüge fanden im 2019 statt. Jedes frei gewordene Mietobjekt (Reiheneinfamilienhäuser und Wohnungen) wird von den beiden Immobilienbewirtschaftern Nicole Isler und Felix Stutz begutachtet und vor der Wiedervermietung nach den Standards der FGZ instand gestellt.

Dabei leisten auch Roger Frei mit seinem Team Reparateure, Alex Häusler mit seinem Team Gärtner und Kurt Lienhard mit seinem Malerteam einen wichtigen Beitrag. Und Samuel Cooper ist mit seinem Team Reinigung wie immer für die Sauberkeit aller Siedlungen und Anlagen bedacht. Wie jedes Jahr nahmen die vier Teams ausserdem viele Arbeiten im Bereich der jährlichen Unterhaltspflege der FGZ-Immobilien und Aussenräume wahr.

Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg

Im Jahr 2019 wurde die zweite Hälfte der insgesamt 128 Reihenhäuser der Siedlung Bernhard-Jaeggi-Weg (14. Etappe) umfassend saniert, die erste Hälfte war 2018 erneuert worden. Nebst dem Einbau von neuen Küchen und Nasszellen wurden auch durchgerostete Fernwärmeleitungen sowie Zu- und Abwasserleitungen erneuert. Darüber hinaus wurden ein paar kleine, aber signifikante Anpassungen an den zeitgemässen Lebensstil umgesetzt.

Eine bauliche Neuerung betrifft die Verbindung von Küche und Wohnzimmer. Im Rahmen der Sanierung wurde mit einer neuen Schiebetüre in jedem Häuschen eine direkte Verbindung geschaffen, welche je nach Bedarf offenbleiben oder geschlossen werden kann. Ausserdem wurde ein direkter Gartenzugang aus dem Wohnzimmer realisiert. Auch diesmal wurden die vorfabrizierten Treppen und Türumrahmungen mit dem Sattelschlepper in die Siedlung gebracht und dann per Helikopter in die einzelnen Gärten geflogen. Die Verteilung dieser bis zu einer Tonne schweren Bauelemente auf dem Luftweg hat sich bewährt.

Nutzungsänderung im Blumenhaus

Die Schule am Uetliberg brauchte mehr Platz. Diesen fand sie im Erdgeschoss des Blumenhauses an der Schweighofstrasse 205 - 209 (Etappe 22), welches die FGZ jetzt an die Stadt vermietet. Eine Horterweiterung, die Schulbibliothek und der Werkraum des Schulhauses Friesenberg sind unterdessen fertiggestellt und in Betrieb. Einige Umbauarbeiten waren nötig, um die Räumlichkeiten für den neuen Verwendungszweck vorzubereiten. Der Stadtrat hatte dafür über eine Million Franken bewilligt und die FGZ konnte mit Immobilien Stadt Zürich langjährige Mietverträge abschliessen.

Unterhaltsprojekte: Dachsanierungen, Absturzsicherungen, Liftsanierungen

Wie jedes Jahr wurden auch 2019 viele Unterhaltsprojekte initiiert und umgesetzt. In der Friesenberghalde müssen die Flachdachbeläge saniert werden, weil die Dichtigkeit langfristig nicht gewährleistet werden kann. Das erste Dach wurde noch vor Weihnachten saniert, weitere Dächer werden 2020 folgen. Als Eigentümerin der Gebäude ist die FGZ darauf bedacht, dass die geltenden Sicherheitsbestimmungen der SUVA eingehalten sind. So wurde die Nachrüstung aller Dächer mit sogenannten Absturzsicherungen weiterverfolgt. Gemeint sind damit Seile oder Haken, damit sich Handwerker bei Wartungs- oder Reparaturarbeiten auf den Dächern gegen Absturz sichern können.

Auch gestartet wurde der Ersatz von diversen Liftanlagen der Etappen 7, 20, 22 und 23. Ausgeführt werden diese ab 2020, die letzten Anlagen werden 2023 realisiert.

Dachstockausbauten

Mit der Aufhebung der Kontingentierung für Dachstockausbauten hat die Baukommission

2018 ein neues Konzept ausgearbeitet nach dem die noch ausbaubaren Estriche in den FGZ-Reihenhäusern auf Mieterwunsch bewohnbar gemacht werden.

2019 wurden 21 Dachstockausbauten in diversen Etappen ausgeführt. Mit dem neuen Konzept wird primär eine Verbesserung der Oberflächenqualität angestrebt. Früher wurden Dachstockausbauten nicht beheizt ausgeführt, dies führte teilweise zu Kondenswasserbildung an den Fenstern. Um dies zu vermeiden, werden neue Ausbauten mit einem Heizrohr im Kniestock realisiert.

Projekte im Aussenraum

Nicht nur die Gebäude der FGZ-Siedlungen werden gebaut und unterhalten, sondern auch im Aussenraum gibt es verschiedene Projekte. Für den Unterhalt und die Pflege des Aussenraums, das heisst der öffentlichen Grünflächen, Bäume und Anlagen wie Spielplätzen usw. ist das Gärtnerteam des FGZ-Regiebetriebs zuständig, bei grösseren Projekten kommen ausserdem beauftragte Firmen zum Einsatz. Kleinere und grössere Sanierungen von Hausgärten erfolgen vor allem bei Mieter/innen-Wechseln in Reiheneinfamilienhäusern.

Ein grösseres Projekt konnte 2019 abgeschlossen werden. Das seit mehreren Jahren laufende Projekt zur Aufwertung des Aussenraums der Siedlung Friesenberghalde (Etappe 20) fand mit einem Siedlungsfest im Frühling seinen Abschluss. Bewohnerinnen und Bewohner und Mitglieder der bei der Planung und Umsetzung beteiligten Kommissionen feierten die geglückte Neugestaltung der Wohnumgebung.

Bei diesem Anlass wurde der FGZ auch das von der Stiftung Natur & Wirtschaft vergebene Zertifikat für eine naturnahe und vorbildliche Umgebungsgestaltung überreicht. Damit verfügen bereits 14 Siedlungen der FGZ über das Label «naturnahes Wohnareal».

Weitere Aussenraum-Projekte im Berichtsjahr waren weitere ökologische Aufwertungsmassnahmen in der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) sowie verschiedene Spielplatzprojekte im Staffelhof und in der Siedlung Brombeeriweg. Der Spielplatz Staffelhof (Etappe 4) wurde unter Berücksichtigung von Wünschen und Anliegen der Anwohner/innen neu gestaltet, beim Brombeeriweg (Etappe 24) wurden Spielgeräte ersetzt und beim Spielplatz Manessehof (Etappe 23) wurde die Neugestaltung des Spielplatzes aufgegleist.

Vom Zauber des Wandels

Unsere Wirtschaft und Gesellschaft befinden sich mitten in einer Umbruchphase. Wer mit der Veränderungsdynamik umgehen kann, gewinnt. Doch was braucht es wirklich, damit der Wandel gelingt und niemand auf der Strecke bleibt?

Von **Barbara Josef**

Es muss das Herz bei jedem Lebensrufe
Bereit zum Abschied sein und Neubeginne,
Um sich in Tapferkeit und ohne Trauern
In andre, neue Bindungen zu geben.
Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne,
Der uns beschützt und der uns hilft, zu leben.
Herman Hesse

Im Gedicht «Stufen», das Hermann Hesse 1941 nach längerer Krankheit schrieb, setzte er sich mit der eigenen Vergänglichkeit auseinander. Veränderungen – so sein Fazit – sind nicht als Einschränkungen zu verstehen, sondern viel mehr als eine unabdingbare Bedingung für lebenslanges Wachstum. Sein Aufruf, hinter jeder Veränderung die Chance des Neubeginns zu sehen, statt dem Verlust von Bestehendem nachzutrauern, überzeugt. Bewusst verwendet er den Begriff «Zauber» und fordert uns auf, das Neue nicht nur passiv zu akzeptieren, sondern uns mit Mut und Zuversicht ganz darauf einzulassen.

Change Management im Wandel der Zeit

Veränderungssituationen begegnen uns nicht nur als Individuen; sie fordern auch Organisationen täglich heraus. Die noch relativ junge Disziplin «Change Management» setzt sich mit der Frage auseinander, wie sich Wandel erfolgreich gestalten lässt. Je nach Analogie, welche für den Veränderungsprozess beigezogen wird, fallen die Empfehlungen zur Vorgehensweise unterschiedlich aus. Eines der ältesten und bekanntesten Change Management Modelle stammt von Kurt Lewin (1947); er unterteilte Veränderungen in drei Phasen: «unfreeze, change, refreeze» mit jeweils unterschiedlichem Fokus. Von ihm lernen wir, dass nach jedem Eingriff in ein System auch wieder Ruhe einkehren, beziehungsweise ein bewusstes Innehalten und Zelebrieren des Erreichten stattfinden muss. Ein Aspekt, der vor dem Hintergrund des Agilitätswahns und der Rastlosigkeit des digitalen Zeitalters oft in Vergessenheit gerät.

Rund 20 Jahre später entstand das «Trauerphasenmodell» der Sterbeforscherin Elisabeth Kübler-Ross (1969). Sie legte in ihrem Modell den Fokus auf die Emotionen, welche die jeweilige Phase in einem Veränderungsprozess begleiten: Schock, Verneinung, Widerstand, Anpassung und Committment. Ihr Modell ruft uns auf eindrückliche Weise in Erinnerung, dass wir bei nicht selbstgewählten Veränderungen oft Tiefpunkte und Verlustängste erleben, bevor es zur Akzeptanz beziehungsweise Integration des Neuen kommt. Für mich persönlich ist die wichtigste Erkenntnis dieses Modells, dass das Loslassen Zeit und Raum braucht.

Eines der in der Praxis weitverbreitetsten aktuelleren Change Management Modelle stammt von John P. Kotter (1998). In seinem 8-Stufen Modell beschreibt er checklistenartig die wichtigsten Erfolgsfaktoren von Veränderungsprojekten in chronologischer Reihenfolge. Mit der ersten Phase, deren Ziel darin besteht, Dringlichkeit zu erzeugen, wird suggeriert, dass es für erfolgreiche Veränderungsprozesse eine Krise als Auslöser braucht. Falls keine solche zur Hand ist, soll diese halt inszeniert werden. Letzteres mag zu Recht Stirnrunzeln auslösen – und trotzdem ist das Modell von Kotter durchaus hilfreich. Es teilt eine bevorstehende Reise in unterschiedliche Phasen ein und stiftet dadurch für alle Beteiligten Orientierung. Auch wenn diese Landkarte vielleicht nicht immer ganz akkurat ist, so vermittelt sie dennoch ein Bild des zu beschreitenden Weges und ermöglicht eine sorgfältige Einteilung der Kräfte.

Keine Veränderungsziele ohne Bewahrungsziele

Die beschriebenen Change Management Modelle sind allesamt vor Anbruch des digitalen Zeitalters, in welchem die Karten neu gemischt werden, entwickelt worden. Haben sie dennoch weiterhin Gültigkeit? Folgende Grundannahmen gilt es aus heutiger Sicht kritisch zu hinterfragen:

– Erstens gehen diese Modelle davon aus, dass wir sowohl Klarheit über den Anfangszustand als auch über den gewünschten Zielzustand eines Veränderungsprozesses haben. Vor dem Hintergrund der VUKA-Welt (Volatilität, Unsicherheit, Komplexität, Ambiguität), welche die aktuelle Situation in Wirtschaft und Gesellschaft charakterisiert, ist dies fast schon eine naive beziehungsweise meist unrealistische Annahme.

– Zweitens suggerieren diese Modelle, dass eine kleine Führungskoalition in der Lage ist, den Veränderungsprozess stellvertretend für alle Involvierten zu gestalten. Dadurch entstehen automatisch zwei Lager: die Treibenden und die Getriebenen.

– Drittens liegt vielen Change Management Modellen die Annahme zu Grunde, dass es um jeden Preis gilt, tatsächliche und potentielle Widerstände, im Sinne von destruktiven Störmanövern, zu vermeiden.

Auf der Suche nach einem «Supermodell», welches das Beste aus allen Change Management-Ansätzen vereint, bin ich mehr durch Zufall auf den folgenden Satz gestossen: «Menschen schützen, was sie lieben». Dieser eine Satz von Jacques Cousteau bringt die Essenz jeder Veränderung auf den Punkt. Wer Wandel verantwortungsvoll und nachhaltig gestalten will, muss immer davon ausgehen, dass Widerstände nicht destruktiver Natur sind, sondern der Versuch, Liebgewonnenem Sorge zu tragen. Konsequenterweise gilt es darum auch nicht, diese Widerstände mit Argumenten und Versprechen aus der Welt zu schaffen, sondern ihnen in ernst gemeinter Absicht auf den Grund zu gehen. Indem man zu Beginn einer Veränderungsphase gemeinsam festhält, was es um jeden Preis zu schützen oder gar zu stärken gilt, trägt man den bestehenden Wurzeln genauso Rechnung wie den erträumten Flügeln. Darüber hinaus, und das ist in meinen Augen der wichtigste Punkt, nimmt man durch diese Vorgehensweise das Gegenüber in die Verantwortung. Wer gefragt wird, was ihm persönlich wichtig ist, muss sich ernsthaft mit der Frage auseinandersetzen, was wirklich zählt und welchen Beitrag er im Veränderungsprozess leisten kann. Vom Balkon aus das Geschehen in passiver Weise zu beobachten oder gar mit sarkastischen Zwischenrufen zu stören, wie dies Waldorf und Statler in der Muppet-Show genüsslich tun, geht dann nicht.

Gemeinsam weiterkommen

Im Privatleben beobachten wir immer wieder, dass einzelne Menschen selbst mit schweren Schicksalsschlägen gefasst umzugehen vermögen, während sich andere bereits bei kleineren Veränderungen schwertun und hadern. Diese Unterschiede machen deutlich, dass die persönliche Haltung eine sehr grosse Rolle spielt in Veränderungsprozessen. Was für Menschen gilt, gilt auch für Organisationen – wobei die kollektive Haltung nichts anderes ist, als die gelebte Unternehmenskultur. Nachfolgend möchte ich auf Eigenschaften eingehen, die ich bei Organisationen beobachte, die mit einer gewissen Leichtigkeit an Veränderungssituationen herangehen.

– **Selbstreflexion** – Wer in der Lage ist, ehrlich und kritisch über sich selber nachzudenken ist klar im Vorteil. Denn nur wenn Bedenken und Ängste offen adressiert werden, können Schwachstellen identifiziert und komplexe Herausforderungen mit vereinten Kräften angegangen werden.

– **Transparenz** – Veränderungen sind immer von viel Unsicherheit begleitet. Es ist daher wichtig, offen zu legen, was man nicht weiss und auf welcher Grundlage Entscheidungen gefällt werden. Diese Nachvollziehbarkeit fördert nicht nur die Akzeptanz, sondern sie ermöglicht auch Mehrperspektivität und Meinungsvielfalt.

– **Vertrauen** – Anspruchsvolle Veränderungssituationen enden oft in einer Pattsituation, weil alle Beteiligten auf ihrer Position beharren und keiner sich getraut, als Erstes loszulassen. Dieser Teufelskreis lässt sich nur dadurch durchbrechen, indem jemand den ersten Schritt macht und Vertrauen schenkt, ohne zu wissen, was zurückkommt. Erkenntnisse aus der Arbeitspsychologie zeigen auf, dass dieser Vertrauensvorschuss vom Gegenüber oft um ein Vielfaches «zurückgezahlt» wird.

– **Verletzlichkeit** – Früher wurde Führungsstärke mit Entschlossenheit, Durchsetzungswille, Verhandlungsgeschick und der Fähigkeit, andere zu begeistern, assoziiert. Der Wind hat sich inzwischen gedreht; gute Führung heisst heute zunehmend, Fragen zu stellen, Reflexionsräume zu schaffen und dem Teamgeist als Fundament erfolgreicher Zusammenarbeit Sorge zu tragen. Besonders beeindruckt bin ich von Führungspersönlichkeiten, denen es gelingt, in Veränderungssituationen auch ihre eigene Unsicherheit und Verletzlichkeit ehrlich zu thematisieren. Indem sie dies tun, laden sie andere dazu ein, sich bewusst mit den eigenen Gefühlen auseinanderzusetzen und positive wie negative Emotionen einzubringen.

– **Grosszügigkeit im Denken** – Wandel heisst für alle Beteiligten, etwas zum ersten Mal zu tun, den vertrauten Pfad zu verlassen und sich mutig neuen Fragen zu stellen. Es liegt auf der Hand, dass nicht immer alles schon beim ersten Mal reibungslos klappt. Damit Menschen beim Ausprobieren von Neuem Freude empfinden, braucht es eine Kultur des Wohlwollens sowie grosszügiges Denken. Einfache Sätze wie «toll, dass du das angepackt hast» oder «das sieht doch schon sehr vielversprechend aus» genügen oft schon, um jemandem Mut zu machen und damit Lernprozesse zu ermöglichen.

Veränderungen – ob selbstgewählt oder von aussen an uns herangetragen – zwingen uns dazu, Farbe zu bekennen. Konkret: Was ist mir persönlich wichtig? Wo bin ich bereit loszulassen? Was brauche ich, damit ich die Veränderung mittragen kann? Was kann ich persönlich zum Gelingen beitragen? Genau diese Auseinandersetzung mit den eigenen Bedürfnissen und Zielen wird – wenn auch oft erst im Nachhinein – als bereichernd empfunden.

Dem Zauber des Neubeginns auf die Sprünge helfen

Schon für Pippi Langstrumpf galt «Ich mache mir die Welt, wie sie mir gefällt». Veränderungen nicht nur über sich ergehen zu lassen, sondern sie selber zu gestalten, ist die Basis für ein glückliches und intensives Leben. Wer seinem Herzen und seiner Leidenschaft folgt, ist immer auf dem richtigen Weg. Darüber hinaus ist es wichtig, dass uns bewusst ist, welche entscheidende Rolle wir spielen, wenn es darum geht, anderen Menschen Mut zu machen in Veränderungsprozessen. Zuversicht entsteht dann, wenn man sich in der Gemeinschaft getragen fühlt und merkt, dass man jederzeit auf seine Weggefährten zählen kann. Oft sind es kleine Signale, die uns Orientierung geben und uns anspornen.

In der FGZ-Verwaltung gibt es zwei Glocken. Die eine hängt im Gang der Geschäftsstelle, die andere im Gemeinschaftsbereich der Werkstatt des Regiebetriebs. Die Idee dahinter ist einfach: sie ertönen dann, wenn ein kleiner oder grosser Erfolg erzielt wurde oder sich jemand auch einfach nur bedankt – sei dies mit einem Brief, Email, Telefon oder auch nur einem Lächeln. Der Glockenklang trägt dazu bei, dass Menschen, die täglich ihr Bestes geben, spüren, dass der Zauber des Neubeginns auch sie beschützt. Immer.

Barbara Josef hat als Erstausbildung ein Primarlehrerpatent erworben. Später folgten Studium und Promotion in Wirtschaftswissenschaften an der Universität St. Gallen. Vor der Gründung ihrer Firma 5to9 AG im Jahr 2016 war sie in diversen Funktionen und Branchen tätig, zuletzt als Leiterin Kommunikation und gesellschaftliches Engagement in der Geschäftsleitung von Microsoft Schweiz, wo sie ihre Leidenschaft für «Neue Arbeitswelten» entdeckte.

Todesfälle 2019

Bachmann-Lang Alice	Arbentalstrasse 304
Bischof-Merkofer Ottilia	Arbentalstrasse 304
Caderas Ernst	Langweid 23
Cipolla Giovanni	Hopfenstrasse 11
Drider Fatiha	Arbentalstrasse 304
Eigenheer Beat	Arbentalstrasse 304
Füchslin Josef	Adolf-Lüchinger-Strasse 40
Glarner-Maier Ursula	Schweighofstrasse 47
Greile Vre	Friesenbergstrasse 224c
Grendelmeier Rebecca	Arbentalstrasse 304
Heini Anna	Im Rossweidli 60
Hürzeler Thomas	Hegianwandweg 45
Husi Guido	Hegianwandweg 34
Izberovic-Hajdaragic Enisa	Frauentalweg 50
Keller-Kündig Heidi	Bachtobelstrasse 197
Kennedy Robert	Baumhaldenstrasse 41
Kovacevic Mujo	Schweighofstrasse 173
Leuppi Arthur	Schweighofstrasse 174
Müller-Achermann Ursula	Schweighofstrasse 182
Rappazzo Remo	Adolf-Lüchinger-Strasse 40
Riedle-Kaufmann Ursula	Arbentalstrasse 124
Schneider Alfred	Arbentalstrasse 276
Staub Gottfried	Schweighofstrasse 399
Stutz Paolina	Arbentalstrasse 348
Zbinden Monika	Arbentalstrasse 354

Zusammenleben und Soziales

Auch 2019 wurde viel in die Genossenschaftskultur der FGZ investiert. Vielfältige gesellige Anlässe wurden durchgeführt und eine breite Palette an Kursen angeboten. Mit der Schaffung des Bereichs Soziales und Genossenschaftskultur wurden auf struktureller Ebene Ressourcen geschaffen, um Mitwirkung in der FGZ zu stärken. Die Altersbetreuung und die Sozialberatung verzeichnen wieder einen Anstieg ihrer Unterstützungs- und Beratungsleistungen.

Neuer Bereich Soziales und Genossenschaftskultur

Im Kontext der Organisationsentwicklung der FGZ wurde in der Verwaltung der Bereich Soziales und Genossenschaftskultur geschaffen. Schwerpunkte dieses Bereichs sind – neben den sozialen Angeboten Sozialberatung und Altersbetreuung – die Mitwirkungsmöglichkeiten in der Genossenschaft und damit auch die Weiterentwicklung der Genossenschaftskultur. Die neugeschaffene Stelle wurde im Juni 2019 mit Carla Coester besetzt. Die ersten Monate standen im Zeichen der Einarbeitung, dem Kennenlernen der Strukturen und Abläufe der FGZ und ersten konzeptuellen Arbeiten zum Thema Mitwirkung.

Altersbetreuung mit Alterstreff

Die Altersbetreuung verzeichnet Jahr für Jahr mehr Personen, welche ihre Angebote und Leistungen in Anspruch nehmen. Der Anstieg steht im Kontext der Entwicklung, dass mehr Menschen länger zu Hause bleiben möchten, zugleich aber auch länger gesund sind und lediglich kleinere Unterstützungen im Alltag benötigen, wie sie die Altersbetreuung anbietet. Zugleich stellt die Altersbetreuung eine Zunahme bei den Abklärungsgesprächen mit Fachinstitutionen und Angehörigen fest, wenn es um die Frage geht, ob jemand in ein Alters- oder Pflegeheim muss oder ob die nötige Unterstützung in der eigenen Wohnung organisiert werden kann. Auch der Umfang des Wäscheservice ist gestiegen, immer mehr ältere Personen vertrauen der Altersbetreuung ihre Wäsche an, weil sie dazu nicht mehr selbst in der Lage sind.

Um der Vereinsamung betagter Menschen in der FGZ entgegenzuwirken, bietet die Altersbetreuung auch Treffpunktmöglichkeiten. Sei dies beim gemeinsamen Znüni oder Mittagessen, bei Spiel- und Kinonachmittagen, Gedächtnistraining, Computer-Werkstatt u.a., die Anlässe im Alterstreff-Lokal an der Arbentalstrasse sind beliebt und in der Regel gut besucht. Die Anzahl und der Aufwand für diese Anlässe mit Treffpunktcharakter blieben im 2019 gleich wie im Vorjahr. Bei diesen Anlässen wird das Team Altersbetreuung durch freiwillige Helferinnen und Helfer aus der Genossenschaft seit Jahren tatkräftig unterstützt.

Sozialberatung

Die Sozialberatung ist ein etabliertes Angebot der FGZ. Die Anzahl bearbeiteter Fälle war 2019 etwas höher als im Vorjahr. Die Gründe, weshalb die Sozialberatung in Anspruch genommen wird, sind seit Jahren mehr oder weniger dieselben. Und zwar sind dies finanzielle Probleme, Nachbarschaftskonflikte, Wohncoaching, Trennung/Scheidung und ungenügende administrative Ressourcen (Hilfe beim Umgang mit Ämtern usw.). Ein Schwerpunkt im vergangenen Jahr lag auf dem Thema Trennungen/Scheidungen und darin, mehr Klarheit für die Betroffenen zu schaffen in Bezug auf ihre zukünftigen Wohnsituation (interner Umzug, Fristen). Dazu wurden Richtlinien und Abläufe in der Verwaltung präzisiert.

Die Mehrheit der ratsuchenden Genossenschafter/innen meldet sich direkt bei der Sozialberatung. Häufig sind jedoch auch Meldungen aus der Nachbarschaft oder von der Verwaltung Anlass für den Sozialberater, Kontakt aufzunehmen und Beratungen durchzuführen.

Gemeinschaftsfördernde Genossenschaftsanlässe

Unterschiedlichste Gruppen engagieren sich für das Gesellige in der FGZ und fördern

so eine gute Nachbarschaft und das Zusammenleben in der Genossenschaft.

Die Anlässe der Freizeitkommission (Veloflicktag, Flohmarkt, Genossenschaftsfest, Herbstmarkt, Räbeliechtliumzug und Samichlaus) und diverse Bastel- und Bewegungskurse haben in der FGZ Tradition und wurden auch im 2019 erfolgreich durchgeführt.

Neben diesen Anlässen, sind auch vielfältige Siedlungs- und Strassenfeste ein Fixpunkt in der Veranstaltungsagenda der FGZ. So zum Beispiel das Marronifest im Rayon 7 (Etappen 10, 11 und 15), das Grünmatt-Fest, das Bernhard-Jaeggi-Weg-Fest und viele mehr.

Für das Gemeinschaftsleben im Friesenberg engagieren sich auch die Gruppen, die unter dem Label Kulturnetz gesellige Anlässe in und um das Quartierzentrum organisieren. So wurden auch 2019 die Tanzabende, der Kleidertausch für Frauen, der Gemüsemarkt usw. auf und um den Friesenbergplatz erfolgreich durchgeführt.

Die Obstbaumgruppe – eine von aktiven Genossensschafter/innen initiierte und von der Aussenraumkommission unterstütze Gruppe – hat 2019 erstmals eine Dörrmaschine organisiert, die von allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern gebraucht werden konnte. Während gut zwei Monaten surrte die Maschine fast ununterbrochen und wurde von vielen genutzt.

AktionNaturReich und NachhaltigMobil

AktionNaturReich, bis heute eine Arbeitsgruppe der Aussenraumkommission, hat den Auftrag, die Bewohner/innen der FGZ für einen sorgsamen Umgang mit der Natur und ihren Tieren zu sensibilisieren und bietet Kurse für die Bewohner/innen an, die einen Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität in der FGZ leisten. Das Programm von AktionNaturReich gestaltete sich entsprechend vielfältig.

NachhaltigMobil ist die andere ständige Arbeitsgruppe der Aussenraumkommission. Sie informiert die Bewohner/innen über nachhaltige Mobilität und motiviert diese, selbst umweltfreundlich unterwegs zu sein.

Kompostgruppen

Die Anzahl Freiwillige, die die insgesamt 12 Gemeinschaftskompostanlagen auf dem Gebiet der FGZ betreuen, ist gestiegen. 2019 kümmerten sich an die 140 Personen um die Kompostanlagen.

Mit der Schaffung des Bereichs Soziales und Genossenschaftskultur wurde die Kompostberaterin organisatorisch (personelle Führung) dem Bereich Soziales und Genossenschaftskultur angegliedert. Dies mit dem Verständnis, dass die Kompostbetreuung eine niederschwellige, wichtige Mitwirkungsmöglichkeit in der FGZ ist.

Jugendbeirat

Der Jugendbeirat befindet sich in der Pilotphase, ihm wurde für die Jahre 2019 und 2020 ein Budget bewilligt. Im 2019 hat der Jugendbeirat diverse Anlässe für seine Altersgruppe organisiert. Zum Beispiel Kinonachmittage und eine Sommer-Party. Der Jugendbeirat hat auch das Ziel, Jugendlichen in der FGZ eine Stimme zu geben und Mitsprache zu ermöglichen. Eine wichtige Ansprechstelle dafür ist der Bereich Soziales und Genossenschaftskultur. Diese Zusammenarbeit wurde aufgenommen und die Funktionen des Jugendbeirats werden weiter erprobt. Begleitet wird der Jugendbeirat seit Herbst 2019 von drei Coaches, die zugleich Mitglieder in der Sozialkommission sind. Zuvor waren es zwei Coaches.

Seit 100 Jahren für faires Wohnen

Vor 100 Jahren wurde der Verband der Schweizer Wohnbaugenossenschaften gegründet. Damit entstand eine Bewegung, die sich gemeinsam für guten Wohnraum einsetzt – und in der die FGZ fast von Anfang an eine bedeutende Rolle spielte. Inzwischen ist der Verband zu einer grossen Organisation herangewachsen, die mehr als 1200 Mitglieder mit über 150 000 Wohnungen vertritt.

Von **Rebecca Omoregie**

Wer selbst einmal in der Schlange für eine Wohnungsbesichtigung stand, weiss: Eine gute und bezahlbare Wohnung zu finden ist auch heute noch schwierig. Doch zu Beginn des 20. Jahrhunderts herrschte in der Schweiz eine ganze andere Dimension von Wohnungsnot. Mit der Industrialisierung waren viele Arbeiter in die Städte gekommen, die oft unter prekären räumlichen und hygienischen erhältnissen wohnen mussten. Vor diesem Hintergrund entstanden die ersten Wohnbaugenossenschaften, die gesunden und bezahlbaren Wohnraum für die Arbeiterfamilien schaffen wollten. Dann kam der Erste Weltkrieg, dessen Folgen auch die Schweiz spürte: Die Bevölkerung litt unter Arbeitslosigkeit und Hunger und in den Städten herrschte noch grössere Wohnungsnot.

Schwierigkeiten gemeinsam meistern

Nach dem Vorbild anderer Länder begann in den Nachkriegsjahren auch die Schweiz, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu unterstützen. Zahlreiche neue Wohnbaugenossenschaften wurden gegründet. Sie hatten alle dasselbe Ziel: «Der wohnbedürftigen Bevölkerung zu gesunden und frohen Heimstätten zu verhelfen.» Doch die Teuerung, Versorgungsengpässe, Hungerproteste, die Grippeepidemie und der Landesstreik vom November 1918 machten den Genossenschaften das Leben schwer.

So wuchs das Bedürfnis, sich zusammenzuschliessen, um die Schwierigkeiten gemeinsam zu meistern. Am 20. September 1919 rief eine Gruppe von Visionären in Olten den «Schweizerischen Verband zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus» ins Leben. Ihre Vision war nichts weniger als die «Reform der schweizerischen Wohnungsverhältnisse in gesundheitlicher, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht».

Doch schon zwei Jahre später kam der junge Verband ins Straucheln. Zwar hatte der Bund den Zusammenschluss der Wohnbaugenossenschaften mit einem Gründungsbeitrag unterstützt. Doch dieser ging langsam zur Neige. Der Bund wollte den Verband nicht mit einem jährlichen Beitrag unterstützen, gewährte dafür aber einen Baufonds für die Entwicklung von sogenannten Musterhäusern: Anstelle der tristen Mietskasernen sollten mit kleinen Häusern möglichst einfache und raumsparende Wohngelegenheiten geschaffen werden.

Blütezeit des genossenschaftlichen Wohnbaus nach dem zweiten Weltkrieg

Auch die Gründung der Familienheim-Genossenschaft fällt in diese Zeit: 1924 erstellte sie am Friesenberg unter schwierigsten Bedingungen 77 Wohnungen, in denen insbesondere Familien ein bezahlbares und gesundes Wohnumfeld finden sollten. In einer Wanderausstellung zeigte der Verband 1926 die Musterhäuser, die in mehreren Städten entstanden waren. Damit erwachte auch wieder das Interesse an der Genossenschaftsbewegung.

Die eigentliche Blütezeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus folgte nach dem Zweiten Weltkrieg. Der grösste Teil der heutigen Genossenschaftswohnungen stammt aus dieser Zeit. Immer mal wieder unterstützte der Bund die Genossenschaften mit Wohnbauaktionen. Die Wohnbauförderung führte aber auch zu politischen Diskussionen. So hiess es etwa, Liegenschaften, die mithilfe öffentlicher Gelder entstanden seien, dürften nicht zweckentfremdet werden. Gemeint war: Die Wohnungen dürften nicht an Mieter mit zu hohem Einkommen

vergeben werden. Eine Auflage, gegen die sich der Verband wehrte. Wenn für die Genossenschaftswohnungen zu tiefe Einkommensgrenzen gesetzt würden, dann könnten Strassenbahner, Polizisten, Handwerker, ja sogar Beamte nicht mehr berücksichtigt werden, argumentierte er. Mit der Frage, an wen die günstigen Genossenschaftswohnungen vergeben werden, sind die Wohnbaugenossenschaften bis heute konfrontiert.

Diese Diskussionen gingen zweifellos auch an der Familienheim-Genossenschaft nicht vorbei. Sie zählte schon bald zu den grösseren Wohnbaugenossenschaften, die die Genossenschaftsbewegung vorantrieben und die Entwicklung ganzer Stadtquartiere entscheidend prägten.

FGZ-Akteure auch im Verband aktiv

Die Akteure der FGZ setzten sich stets auch über die Genossenschaft hinaus für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein. Es hatte fast Tradition, dass sich die FGZ-Präsidenten auch im nationalen Verband engagierten. So war etwa der zweite Präsident der FGZ, Jakob Peter, 25 Jahre lang im Vorstand und acht Jahre lang Präsident des Schweizerischen Verbands. Eine weitere prägende Figur war Adolf Maurer: Er war nicht nur FGZ-Präsident und Stadtrat von Zürich, sondern von 1966 bis 1979 auch Präsident des Dachverbands. Walter Rindlisbacher, FGZ-Präsident von 1993 bis 1997, war viele Jahre lang im Vorstand des Verbands und Alfons Sonderegger, FGZ-Präsident von 1997 bis 2017, vertrat die Zürcher Wohnbaugenossenschaften als Delegierter im Dachverband.

WBG Schweiz: 100-Jahr-Jubiläum und mehr als 1200 Mitglieder

2019 feierte der Verband, der seit 2013 «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» heisst, sein 100-Jahr-Jubiläum. Er wuchs in den vergangenen hundert Jahren auf über 1200 Mitglieder mit mehr als 150 000 Wohnungen an. Das mag nach viel klingen, doch der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus sinkt seit Jahren. Im nationalen Durchschnitt beträgt er nur noch knapp fünf Prozent – trotz einer hohen Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen. Auch wenn die Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht mit jener zu Beginn des 20. Jahrhunderts vergleichbar ist, ist der Bedarf nach sicherem und bezahlbarem Wohnraum nach wie vor hoch. Mit der gesellschaftlichen und demographischen Entwicklung dürfte der gemeinnützige Wohnungsbau künftig noch an Bedeutung gewinnen. Ein Ziel des Verbands ist es deshalb, den Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu steigern. Er setzt sich für bessere Rahmenbedingungen für die gemeinnützigen Wohnbauträger ein – etwa für einen erleichterten Zugang zu Bauland oder für finanzielle Förderung.

Gemeinnützigen Wohnbau gemeinsam weiterentwickeln

Ausserdem engagiert sich der Verband für die Professionalisierung und Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Mit Beratungen, einer breiten Palette von Dienstleistungen sowie Weiterbildungskursen und Fachpublikationen will er alle Mitglieder bestmöglich bei ihrer Arbeit unterstützen. Das ist gar nicht so einfach, denn die Schweizer Wohnbaugenossenschaftslandschaft ist sehr heterogen. Die grossen Baugenossenschaften wie die FGZ sind eher die Ausnahme: Nur sechs Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz haben mehr als zweitausend Wohnungen. Der Median liegt bei knapp 50 – das heisst, die Hälfte der Genossenschaften hat weniger als 50 Wohnungen. Kleinere Genossenschaften, die ehrenamtlich verwaltet werden, oder solche, die sich erst im Gründungsprozess befinden, haben natürlich ganz andere Bedürfnisse als Grossgenossenschaften mit einer professionellen Verwaltung. Eine wichtige Aufgabe des Verbands ist es deshalb, die Kräfte zu bündeln: Er fördert die Vernetzung und Zusammenarbeit unter den Mitgliedern oder gar Fusionen von Kleingenossenschaften. Ganz nach dem Motto, das schon vor mehr als hundert Jahren galt: «Gemeinsam sind wir stark.»

Rebecca Omoregie ist Kommunikationsverantwortliche und Vizedirektorin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem nationalen Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Verwaltung und Gremien

Die 2018 bei der FGZ eingeleiteten Veränderungen in der Organisation der Geschäftsstelle wurden 2019 zu einem wesentlichen Teil umgesetzt. Der neue Geschäftsführer hat seine Stelle angetreten und die drei im Zusammenhang mit der vom Vorstand unter dem Motto «Geschäftsstelle stärken» initiierten Reorganisation der Verwaltung neugeschaffenen Stellen sind besetzt. Ein weiteres wichtiges Ereignis war der Umzug der Verwaltung an den Friesenbegplatz 1. Und auch bei den Gremien sind Veränderungen im Gang.

Die FGZ befindet sich weiterhin in einem Veränderungsprozess. Sowohl in der Verwaltung als auch in den Gremien ist einerseits ein Generationenwechsel, andererseits aber auch eine Neuausrichtung der Organisation im Gang. Zum einen gab und gibt es wegen Pensionierungen und Amtszeitbeschränkungen personelle Änderungen, zum anderen haben sich das Umfeld der FGZ und damit die Ansprüche an die Organisation gewandelt.

Neue Mitarbeitende und eine neue Geschäftsleitung

Die Umsetzung der im Rahmen des Projektes «Organisationsentwicklung – Geschäftsstelle stärken» beschlossenen Massnahmen kam 2019 einen wichtigen Schritt weiter. Das Ziel des Projektes ist es, die Zusammenarbeit zwischen Kommissionen, Vorstand und Verwaltung zu optimieren.

In einem ersten Schritt wurde nun die Verwaltung personell und fachlich verstärkt und die Neugliederung in Angriff genommen. Die vier Kernbereiche der Verwaltung – «Vermietung und Mitglieder», «Bauten und Aussenraum», «Soziales und Genossenschaftskultur» sowie «Finanzen und IT» – sind nun organisatorisch und personell so aufgestellt, dass die FGZ die nächsten Schritte der Organisationsentwicklung angehen kann.

Neu besetzt wurde die Geschäftsleitung der FGZ-Verwaltung. Im März 2019 ersetzte Martin Schweizer seinen Vorgänger Rolf Obrecht als Geschäftsführer. Anfang Mai übernahm die neu angestellte Architektin Daniela Ziswiler die Leitung des Geschäftsbereichs Bauten und Aussenraum (vgl. S. 8) und im Juni startete Carla Coester, die Leiterin des neu geschaffenen Bereichs Soziales und Genossenschaftskultur (vgl. S. 16). Zusammen mit Sabina Berli, Bereichsleiterin Vermietung und Mitglieder, bilden sie die neue vierköpfige Geschäftsleitung. Die beiden GL-Mitglieder der im Laufe des Jahres zum Bereich Bauten und Aussenraum zusammengefassten Abteilungen Bau und Unterhalt sowie Planung und Bau, Markus Sauter und Heinz Aeberli wurden resp. werden pensioniert.

Die dritte im Rahmen des Projekts neugeschaffene Stelle eines Projektleiters Innovation und Nachhaltigkeit wurde Anfang Oktober mit David Thoma besetzt.

Umzug der Verwaltung

Nachdem bereits im Sommer 2018 die Handwerksbetriebe der FGZ die neuen modernen Werkstatträume an der Arbentalstrasse 345 bezogen haben und auch das Sitzungszimmer des Vorstands sowie die Sozialberatung im Quartierzentrum einquartiert waren, wurde Ende 2019 das Ende der Verwaltungsbüros an der Schweighofstrasse 193 Tatsache.

Über den Jahreswechsel zügelte die Verwaltung in die neuen Büros im Erdgeschoss des Quartierzentrums am Friesenbergplatz 1. Mit grossem Einsatz und beträchtlichem Aufwand für alle Beteiligten ging der von Heinz Aeberli generalstabsmässig organisierte Umzug gut und ohne grössere Pannen über die Bühne. Die Verwaltung war praktisch unterbruchsfrei funktionsfähig.

Reorganisation und Neuausrichtung der FGZ-Gremien

Zur Umsetzung der im Rahmen des Projektes «Organisationsentwicklung – Geschäftsstelle stärken» beschlossenen Massnahmen gehörte 2019 die Weiterführung der Diskussion der Organisationsstruktur der FGZ-Gremien. Das Ziel des Projektes ist es, die Zusammenarbeit zwischen Kommissionen, Vorstand und Verwaltung zu optimieren. Vor-

stand und Kommissionen sollen zukunftsfähig aufgestellt werden und sich vornehmlich den strategischen Fragen widmen können.

An einem Mitwirkungsanlass am 7. Februar 2019 hat der Vorstand die Ausgangslage der Arbeit in den Kommissionen, der Zusammenarbeit untereinander sowie mögliche Organisationsmodelle zur Diskussion gestellt. Die Erkenntnisse aus diesem Anlass flossen zusammen mit weiteren Ideen und Anliegen aus den beteiligten Kommissionen in die weitere Diskussion in der Vorstandsretraite ein.

Vorbereitung Ergänzungswahl in den Vorstand

Die 2017 aufgekommene Diskussion um ein neues Wahlprozedere für Vorstand und Präsidium fand 2019 mit der Wahl von drei neuen Vorstandsmitgliedern anlässlich der GV im Juni einen vorläufigen insgesamt positiv zu wertenden Abschluss. Das neue Verfahren, welches an der GV 2018 vorgestellt und bei der Vorbereitung der Ergänzungswahl in den Vorstand an der GV 2019 als Testlauf durchgespielt wurde, hat sich grundsätzlich bewährt.

Eine wichtige Rolle bei der Wahlvorbereitung kommt der gemischten Findungskommission (Fiko) zu. Die aus fünf Genossenschafter/innen – drei von der Vertrauensleuteversammlung gewählte und zwei vom Vorstand bestimmte Vorstandsmitglieder – bestehende Kommission ist auch bei der Vorbereitung der Vorstandswahl 2020 wieder im Einsatz.

Kommissionen des Vorstands

In der FGZ gibt es sechs ständige Kommissionen, die den Vorstand beraten, die Kommissionsmitglieder werden vom Vorstand gewählt. Die Kommissionen haben 2019 mehr als 40 Kommissionssitzungen abgehalten, dazu kamen unzählige Treffen und Sitzungen von Arbeitsgruppen der verschiedenen Kommissionen, die sich mit einzelnen Themen oder Projekten befassen.

In der **Baukommission** waren zwei Rücktritte zu verzeichnen. Im Zusammenhang mit dem Organisationsentwicklungsprojekt werden diese vakanten Kommissionssitze nicht neu besetzt. Nebst den 2019 abgeschlossenen grossen Bauprojekten (Ersatzneubau Quartierzentrum und Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg) wurden die Planungsarbeiten zum Ersatzneubau Grossalbis, die Nutzungsplanung Friesenberg sowie die regelmässige Aktualisierung des Entwicklungsplans zu Handen des Vorstands weitergeführt.

In der **Aussenraumkommission** (Arko) musste nach dem Rücktritt von Vreni Püntener das Präsidium neu besetzt werden. Der Vorstand wählte Silvia Müller in dieses Amt. Ausserdem waren in der Arko drei Rücktritte zu verzeichnen.

Bei AktionNaturReich kamen 2019 zwei neue Mitglieder dazu. Diese Arko-Arbeitsgruppe hat den Auftrag, mit ihren Aktivitäten naturnahes Gärtnern und Biodiversität in der FGZ zu fördern. Neben dem alljährlich vergebenen Gartenpreis der FGZ gehört die Durchführung verschiedener Kurse zu ihren Aufgaben.

Die Arbeitsgruppe Nachhaltig Mobil beschäftigt sich mit der Propagierung von möglichst umweltschonendem Mobilitätsverhalten.

Auch die **Finanzkommission** hat ein neues Präsidium. Anstelle von Bruno Rhomberg, der die Kommission seit deren Bestehen präsidierte, wählte der Vorstand Adriano Sabatini. Die Aufgaben der Finako, dazu gehören u.a. die Prüfung des Budgets, der Rechnungsabschlüsse, des Finanzierungsberichts sowie der Unternehmensrisiken zu Handen des Vorstands, wurden im üblichen Rahmen erfüllt.

Die Hauptaktivität der **Freizeitkommission** (Freiko) besteht in der Organisation der verschiedenen Genossenschaftsanlässe (vgl. S. 16). Die Freiko hat 2019 mit 10 statt wie in den letzten Jahren üblich mit 12 Mitgliedern gearbeitet. Da sie fast durchwegs operativ tätig ist, d.h. bei der Vorbereitung und Durchführung der Anlässe selbst aktiv Hand anlegt, sind Vakanzen besonders gut spürbar. Der Vorstand hat einen Antrag der Kommission auf Festlegung der Anzahl Mitglieder auf 12 (gemäss bisheriger Praxis) zugestimmt.

Die **Kommission für Öffentlichkeitsarbeit** – sie berät den Vorstand bezüglich Öffentlichkeitsarbeit – fungierte als Redaktion für das Mitteilungsblatt «FGZ-Info» sowie für den Jahresbericht. Nach längerer Projektlaufzeit konnte der Relaunch der FGZ-Website abgeschlossen werden. Beim Projekt zur Aufarbeitung des historischen FGZ-Archivs wurde mit dem geordneten Umzug in die

Archivräume im Quartierzentrum ein wichtiger Meilenstein abgeschlossen. Die Verbesserung der Zugänglichkeit von Archivbeständen wird nun noch kleinere Ergänzungsprojekte nach sich ziehen.

Bei der **Sozialkommission** gab es zwei personelle Änderungen. Anstelle der Leiterin Altersbetreuung ist neu die Bereichsleiterin Soziales und Genossenschaftkultur als Mitglied mit beratender Stimme in der Kommission vertreten. Ausserdem wählte der Vorstand ein neues Mitglied mit einem beruflichem Hintergrund als Jugendarbeiter, der sich in der Soko unter anderem um Jugendbelange kümmert.

Bei der **Stiftung Hilfsfonds FGZ** trat die langjährige Stiftungsratspräsidentin der von FGZ-Gremien und Verwaltung unabhängigen Stiftung, Claudia Heer, zurück. Am 1. Oktober übernahm Karin Hiestand diese Aufgabe. Sie wurde vom Vorstand auf Antrag des Stiftungsrates gewählt (vgl. S. 70).

Generalversammlung 2019

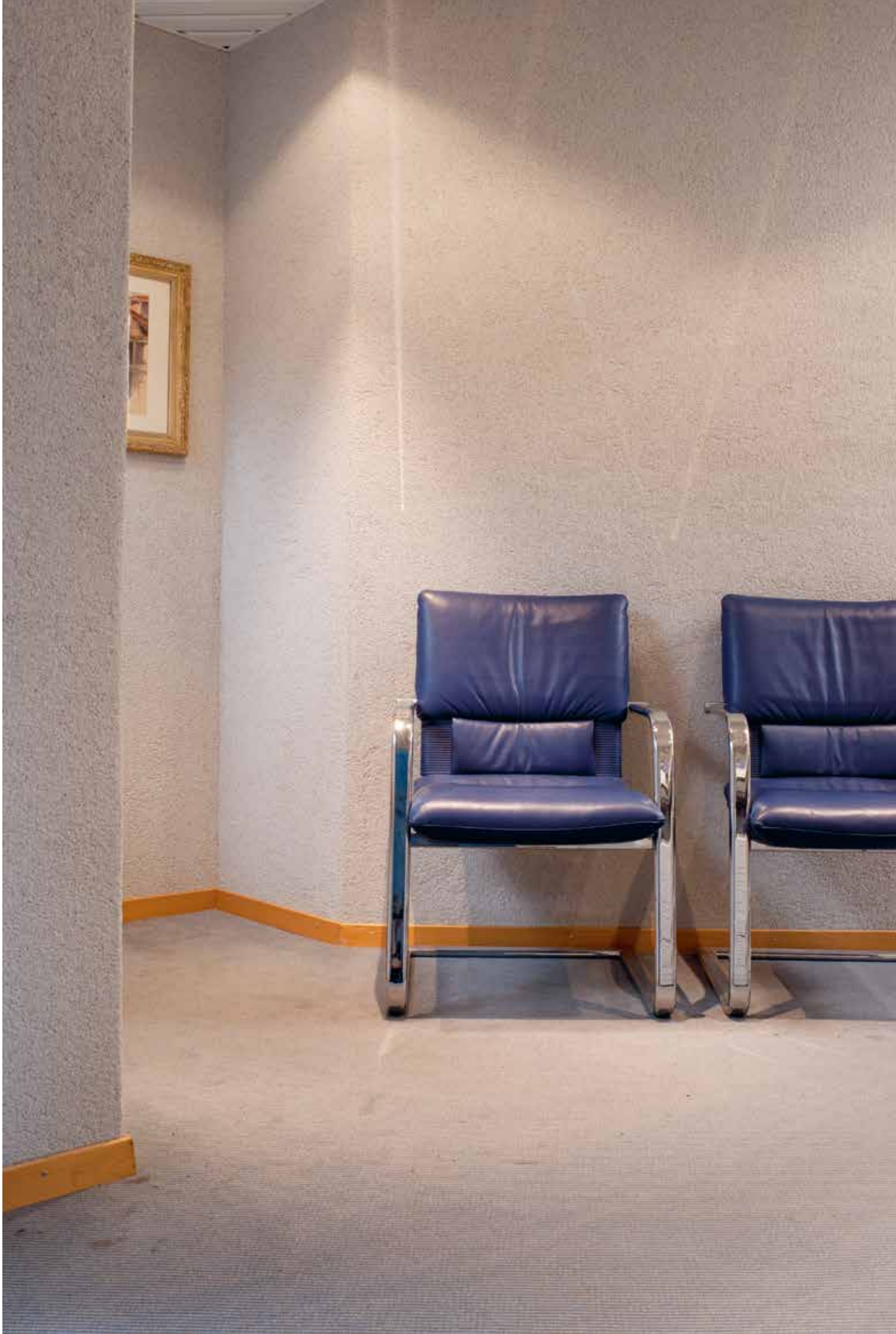
Die ordentliche Generalversammlung vom 17. Juni 2019 im Volkshaussaal hatte neben den statutarischen Traktanden zwei Hauptgeschäfte zu behandeln. Zum einen die Ergänzungswahl in den Vorstand, zum anderen die Abstimmung über die Frage, ob die GV die Unterzeichnung des städtebaulichen Rahmenvertrags durch den Vorstand begrüsst.

558 Genossenschafter/innen waren anwesend, zusammen mit den Stellvertretungen waren die Stimmen von 754 Mitgliedern vertreten. Die Jahresgeschäfte gaben wenig zu diskutieren und wurden genehmigt. Geschäftsführer Martin Schweizer – seit März als Nachfolger von Rolf Obrecht tätig – konnte bei seinem Einstand eine gute Jahresrechnung präsentieren.

Das Traktandum Wahlen startete mit der Verabschiedung der wegen Amtszeitbeschränkung zurückgetretenen langjährigen Vorstandsmitglieder Vreni Püntener und Bruno Rhomberg. Der Vorstand schlug der GV vor, neben der Nachfolge für die beiden ein weiteres Mitglied zu wählen, um die Möglichkeit zu schaffen, dass der Präsident der Freizeitkommission wieder dem Vorstand angehört. Die GV folgte diesem Antrag, so dass drei Vorstandsmitglieder zu wählen waren.

Die Wahl erfolgte mit einem elektronischen Wahlsystem. Dieses lieferte – aufgrund technischer Probleme nach mehreren Aussetzern – folgendes Resultat: Im ersten Wahlgang gewählt wurden Silvia Müller und Adriano Sabatini. Für den dritten Sitz war ein zweiter Wahlgang nötig, in welchem Emil Trachsel sich gegen seinen einzigen verbliebenen Konkurrenten durchsetzte – die anderen Nichtgewählten hatten ihre Kandidatur nach dem ersten Wahlgang zurückgezogen.

In der Diskussion um den städtebaulichen Rahmenvertrag ging es zunächst um einen Verschiebungsantrag, welcher die Abstimmung darüber um ein Jahr verschieben wollte. Viel diskutiert wurde auch nochmals über einzelne Inhalte im Vertrag. Schliesslich lehnte die GV eine Verschiebung der Abstimmung eher knapp ab, sie befürwortete die Unterzeichnung des Rahmenvertrags aber deutlich.



Teller

4000
9000
3000
8000
2000
7000
1000
5000

REW

BESETZT
WARTEN
EINTRETEN
ANMELDEN

September Septembre September

36		1	2	3	4	5	**6**
37	7	8	9	10	11	12	**13**
38	14	15	16	17	18	19	**20**
39	21	22	23	24	25	26	**27**
40	28	29	30				

Oktober Octobre October

40				1	2	3	**4**
41	5	6	7	8	9	10	**11**
42	12	13	14	15	16	17	**18**
43	19	20	21	22	23	24	**25**
44	26	27	28	29	30	31	

Leading Busines

Finanzbericht 2019
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 rund 628 000 Franken höher aus als im Vorjahr. Dies ergibt sich vor allem aus den Mieteinnahmen im Quartierzentrum, in welchem der zweite Teil im Herbst bezogen wurde. Das Quartierzentrum ist nun also vollständig bezogen.

Der Ertrag aus verrechneten Nebenkosten von rund 552 000 Franken (Vorjahr 543 000 Franken) setzt sich aus folgenden Positionen zusammen (in tausend Franken): Treppenhausreinigung 353, Strom und Gas 14, Waschen und Trocknen 178, TV-Pauschalen 7.

Liegenschaftsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von rund 1,6 Mio. Franken. Hier fällt vor allem der höhere Aufwand beim Unterhalt ins Gewicht, da auch in diesem Jahr einige grössere Unterhaltsprojekte abgeschlossen werden konnten. Mit Ausnahme der Einlage in den Erneuerungsfonds (+ CHF 396 000), blieben die Auslagen im Rahmen des Vorjahres. Der übrige betriebliche Aufwand lag mit einer Zunahme von rund 183 000 Franken 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. Die grösste Veränderung zum Vorjahr weist die Einlage ins Amortisationskonto auf, welche auf die Aktivierung des Baufelds 2 des Quartierzentrums zurückzuführen ist

Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen verharrten auch 2019 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 0,85 % des beanspruchten Kapitals gegenüber 0,86 % im Vorjahr. Das durchschnittlich beanspruchte Kapital (Hypotheken und Daka-Konti) nahm nochmals deutlich zu, von 320,8 Mio. im Jahr 2018 auf 330,8 Mio. im 2019.

Betriebsfremder Aufwand und Ertrag

Die günstige Kostenentwicklung im Rechnungsjahr 2019 lässt es wiederum zu, eine Einlage in den Mietzinsausgleichsfonds zu tätigen. Es sind dies jedoch nur noch 0,4 Mio. Franken im Gegensatz zu 1,4 Mio. Franken im Vorjahr. Da diese Senkung eine Auswirkung auf die direkten Steuern für das Jahr 2019 hat, sinken diese im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls.

Bilanz

Aktiven

Der Bestand an Flüssigen Mitteln hat im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Mio. Franken abgenommen. 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. Der Abschluss der Bautätigkeit am Quartierzentrum hatte einen grossen Einfluss auf die Baukonti und auf die Liegenschaften auf eigenem Land.

Passiven

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren) haben im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. Franken abgenommen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben um rund 5,9 Mio. Franken zugenommen. Die Angaben zur Entwicklung der Fonds finden sie auf Seite 48 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 oder kann ein gedrucktes Exemplar bei der Verwaltung beziehen.

Bilanz
per 31. Dezember 2019

Aktiven	Anhang Nr.	2019 CHF	2018 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3 495 748	4 993 763
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	4 546	22 084
Übrige kurzfristige Forderungen		3 827	4 361
Nicht einbezahltes Anteilkapital		5 160	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	1 823 524	2 045 654
Total Umlaufvermögen		**5 332 805**	**7 065 862**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.3	579 351	399 759
Sachanlagen			
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)		468 511 936	424 341 678
Amortisationskonto		– 101 243 983	– 96 662 680
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		367 267 953	327 678 998
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)		96 375 451	96 373 314
Heimfallfonds		– 21 559 601	– 21 069 475
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		74 815 850	75 303 839
Baukonti	2.4	20 705 894	51 086 147
Technische Sachanlagen	2.5	25 479 416	18 837 690
Übrige Sachanlagen	2.5	772 683	560 046
Total Anlagevermögen		**489 621 147**	**473 866 479**
Total Aktiven		**494 953 952**	**480 932 341**

Passiven	Anhang Nr.	2019 CHF	2018 CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4 916 239	5 373 139
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 148 506	1 125 146
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		211 682	105 841
		1 360 188	1 230 987
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	403 699	480 246
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	3 468 704	3 710 378
Total kurzfristiges Fremdkapital		**10 148 830**	**10 794 750**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Darlehenskasse		83 782 085	81 193 967
Hypotheken		126 488 318	123 094 159
EGW-Anleihen		20 000 000	20 000 000
Darlehen		100 000 000	100 000 000
Subventionsdarlehen		373 270	410 598
		330 643 673	324 698 724
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Subventionsdarlehen (unverzinslich)		3 792 219	3 860 732
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.8	113 176 810	105 814 254
Mietzinsausgleichsfonds	2.9	16 782 121	16 171 355
Solidaritätsfonds	2.10	2 304 021	2 166 530
		132 262 952	124 152 139
Total langfristiges Fremdkapital		**466 698 844**	**452 711 595**
Total Fremdkapital		**476 847 674**	**463 506 345**
Eigenkapital			
Anteilkapital	2.11	16 199 900	15 547 700
Gesetzliche Gewinnreserve		921 000	896 000
Gewinnvortrag		572 296	580 375
Jahresgewinn		413 082	401 921
Total Eigenkapital		**18 106 278**	**17 425 996**
Total Passiven		**494 953 952**	**480 932 341**

Erfolgsrechnung
1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Anhang Nr.	2019 CHF	2018 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mieterträge			
Wohnungen		29 294 794	29 070 870
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants		3 318 813	3 006 956
Garagen, Parkplätze		1 735 376	1 704 404
Mietzinszuschüsse		154 968	130 335
Mietzinsverluste		0	0
		34 503 951	33 912 565
Diverse Erträge			
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten		552 624	543 158
Ertrag Regiebetriebe		126 760	159 071
Ertrag Alterstreff		23 336	22 001
Ertrag PV-Anlagen		159 005	160 931
Übrige Erträge		709 352	649 077
		1 571 077	1 534 238
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		**36 075 028**	**35 446 803**
Liegenschaftsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)		6 665 262	5 774 478
Material und Betriebskosten Regiebetriebe		1 044 661	994 144
Personalaufwand Regiebetriebe	2.12	4 238 834	3 944 644
Total Unterhalt und Reparaturen		11 948 757	10 713 266
Baurechtszinsen		400 492	400 492
Versicherungen		306 698	309 909
Abgaben und Gebühren		1 904 639	1 932 650
Vermietungsaufwand (Inserate)		4 413	3 474
Einlage Erneuerungsfonds		8 873 212	8 476 766
Total Liegenschaftsaufwand		**23 438 211**	**21 836 557**
Übriger betrieblicher Aufwand			
Personalaufwand Verwaltung	2.12	1 922 511	1 825 079
Büro- und Beratungsaufwand		727 471	642 377
Organkosten	2.13	665 678	665 512
Total Übriger betrieblicher Aufwand		**3 315 660**	**3 132 968**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern Abschreibungen, Fondseinlagen		**9 321 157**	**10 477 278**

	Anhang Nr.	2019 CHF	2018 CHF
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen Technische Sachanlagen		668 679	577 797
Abschreibungen Übrige Sachanlagen		149 028	113 836
Einlage Amortisationskonto		4 581 303	4 139 601
Einlage Heimfallfonds		490 126	490 105
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		**5 889 136**	**5 321 339**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern		**3 432 021**	**5 155 939**
Finanzaufwand			
Zinsen Hypotheken/Darlehen		2 177 102	2 147 593
Darlehenskasse-Zinsen		622 545	608 344
Übriger Finanzaufwand		25 054	23 814
Total Finanzaufwand		**2 824 701**	**2 779 751**
Finanzertrag		**11 566**	**7 475**
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		**618 886**	**2 383 663**
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag			
a.o./a.p. Ertrag	2.14	571 196	84 600
Einlage in Mietzinsausgleichsfonds	2.9	400 000	1 400 000
Jahresergebnis vor Steuern		**790 082**	**1 068 263**
Direkte Steuern		377 000	666 342
Jahresgewinn		**413 082**	**401 921**

Gewinnverwendung	**2019** CHF
Bilanzgewinn	
Vortrag vom Vorjahr	572 296
Betriebserfolg	413 082
Zur Verfügung der Generalversammlung	**985 378**
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	
Verzinsung Pflichtanteile mit 2.50 %	395 000
Einlage in Reservefonds	25 000
Vortrag auf neue Rechnung	565 378
	985 378

Geldflussrechnung

	2019 CHF	2018 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	413 082	401 921
Abschreibung Techn. Anlagen / Übrige Sachanlagen	817 707	691 633
Einlage in Erneuerungsfonds	8 873 212	8 476 766
Einlage in Amortisationskonto	4 581 303	4 139 601
Einlage in Heimfallfonds	490 126	490 105
FGZ Spezialfonds	748 257	1 677 980
Nettozinsen Darlehenskasse	419 858	411 053
Cashflow	**16 343 545**	**16 289 059**
Veränderung kurzfristige Forderungen	12 912	7 687
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	222 130	52 795
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	– 533 447	– 2 323 822
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung HF	23 360	5 988
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	– 241 674	660 451
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	**15 826 826**	**14 692 158**
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften (inkl. Baukonti)	– 20 474 083	– 21 990 547
Technische Anlagen (inkl. Baukonti)	– 628 464	– 1 905 889
Übrige Sachanlagen	– 361 665	– 461 052
Finanzanlagen	– 179 592	– 8 956
Entnahme Erneuerungsfonds	– 1 510 656	– 649 107
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**– 23 154 460**	**– 25 015 551**
Free Cashflow	– 7 327 634	– 10 323 393
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	2 168 260	– 908 709
Veränderung Hypotheken/Darlehen	3 394 159	14 932 106
Veränderung Anteilkapital	652 200	35 100
Verzinsung Anteilkapital	– 385 000	– 375 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**5 829 619**	**13 683 497**
Veränderung Flüssige Mittel	**– 1 498 015**	**3 360 104**
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Anfangsbestand Flüssige Mittel	4 993 763	1 633 659
Schlussbestand Flüssige Mittel	3 495 748	4 993 763
Veränderung Flüssige Mittel	**– 1 498 015**	**3 360 104**

Anhang zur Jahresrechnung 2019

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

		2019 CHF	2018 CHF
2.1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**		
	gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	35 391	42 709
	diverse Debitoren	19 155	29 375
	Delkredere	– 50 000	– 50 000
		4 546	22 084
2.2	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**		
	Heiz- und Nebenkosten	1 823 524	1 875 973
	übrige Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	169 681
		1 823 524	2 045 654
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 440 000)	440 000	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 1 800)	0	0
	Diverse, kleinere Finanzanlagen (nominal: CHF 3 515)	1	1
	Darlehen Stiftung Domicil, Zürich	50 000	50 000
	Darlehen Gewerbemieter	33 348	73 756
		579 351	399 759
2.4	**Baukonti**		
	Sanierung lufttechnische Anlagen Grünmatt (3. Etappe)	0	– 845 836
	Neubau Quartierzentrum Friesenberg (25. Etappe)	2 180 322	34 607 482
	PV-Anlage Quartierzentrum Friesenberg	501 557	0
	Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg (14. Etappe)	18 021 152	9 189 460
	Neubau Anergienetz (zweiter Bauabschnitt)	0	7 183 498
	Zwischensanierung Brombeeriweg (24. Etappe)	0	466 702
	Zwischensanierung Blumenhaus (22. Etappe)	0	481 464
	Fahrradunterstände	2 863	3 377
		20 705 894	51 086 147

		2019 CHF	2018 CHF
2.5	**Mobilien, Fahrzeuge und technische Anlagen**		
	Mobilien, Maschinen, Werkzeuge	511 916	272 445
	Fahrzeuge	260 767	287 601
	PV-Anlagen	1 700 838	1 794 101
	Anergienetz	23 778 578	17 043 589
		26 252 099	19 397 736
2.6	**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**		
	Verrechnungssteuer aus DAKA und AK-Verzinsung	205 249	200 561
	Auszahlbares Genossenschaftskapital	136 100	79 300
	Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	62 350	200 385
		403 699	480 246
2.7	**Passive Rechnungsabgrenzungen**		
	Vorausbezahlte Mieten	1 027 264	897 846
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 658 031	1 658 605
	Marchzinsen Hypotheken	467	1 026
	Transitorische Passiven	724 200	932 901
	Rückstellung Direkte Steuern	58 742	220 000
		3 468 704	3 710 378

2.8 Erneuerungsfonds (s. auch Seite 48)
Jährliche Einlage gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.9 Mietzinsausgleichsfonds (s. auch Seite 48)
Freiwillige Einlage von CHF 400 000.00 gemäss Beschluss des Vorstandes.

2.10 Solidaritätsfonds (s. auch Seite 48)
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	4 238 834	3 944 644
	Personalaufwand Verwaltung	1 922 511	1 825 079
	Total Personalaufwand	6 161 345	5 769 723
2.13	**Organkosten**		
	Entschädigungen Vorstand	86 299	87 657
	Entschädigungen diverse Arbeitsgruppen	60 768	53 161
	davon zu Lasten Bauprojekte	– 15 925	– 21 453
	Entschädigungen Baukommission	110 728	138 948
	davon zu Lasten Bauprojekte	– 45 267	– 63 888
	Entschädigungen Kommissionen	131 419	144 096
	Sozialleistungen Vorstand und Kommissionen	41 733	42 550
	Sachaufwand Vorstand und Kommissionen	209 216	210 183
	Aufwand Generalversammlungen	44 152	32 255
	Revisionsstelle	42 555	42 003
		665 678	665 512

		2019 CHF	2018 CHF
2.14	**Ausserordentlicher Ertrag**		
	Abrechnung Versicherungsleistungen lufttechnische Anlagen Grünmatt	531 596	0
	Entschädigung Enteignung Friesenbergstrasse durch Tiefbauamt	39 600	0
	Gutschriften Baubewilligungsverfahren Stadt Zürich 1994 - 1999	0	84 600
3.	**Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven**		
	Anlagewert der belasteten Liegenschaften	564 887 387	520 714 992
	Schuldbriefe lastend auf Immobilien	325 858 700	325 858 700
	davon im Eigenbesitz (unbelastet)	82 650 000	82 650 000
	effektive Hypothekarschulden	150 865 489	147 471 330
	Darlehensschulden (ohne Pfandsicherheiten)	100 000 000	100 000 000
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 2019 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	99 853 270	99 470 598
	fällig nach 5 Jahren	147 220 000	144 140 000
9.	**Honorar Revisionsstelle**		
	Honorar für Revisionsdienstleistungen	42 555	42 003
	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

BÜCHER-ORDNER CD-BOX

Lagebericht

Allgemeines

Die Jahresrechnung 2019 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 dem Bezug des Quartierzentrums (zweiter Teil) im Herbst 2019 wieder höher aus.

Das gute Ergebnis erlaubte uns wiederum, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds, sowie eine 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 (Gewerbe), bei Garagenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Im Herbst 2019 konnte der zweite Bauabschnitt des Quartierzentrums bezogen werden. Der zweite Teil der Sanierung 14. Etappe wird Anfang 2020 abgeschlossen. Der zweite Bauabschnitt des Anergienetz (Quartierzentrum und Wärmelieferant Credit Suisse) konnte abgeschlossen werden.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Zukunftsaussichten

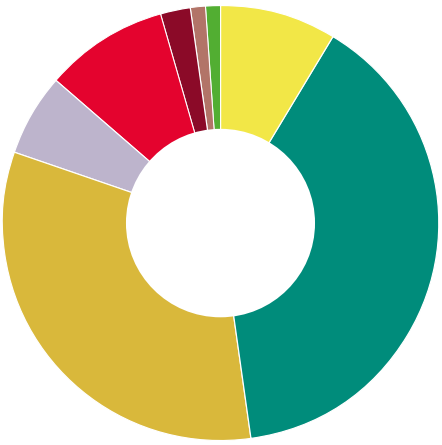
Wir erwarten in näherer Zukunft weiterhin ein sehr tiefes Hypothekarzins-Niveau. Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde im März 2020 auf 1,25 % gesenkt. Zeitgleich werden die Versicherungswerte der meisten Etappen durch die Gebäudeversicherung neu eingeschätzt. Beide Ereignisse werden einen Einfluss auf die Mieten haben.

Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2020 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 2019

	Bestand am 31.12.2019	Zugänge	Rückzahlungen/ Amortisationen	Bestand am 1. Januar 2019
Banken/Versicherungen	126 700 000	3 500 000	0	123 200 000
Pensionskasse der Stadt Zürich	0	0	0	0
Darlehen der Stadt Zürich	3 107 099	0	0	3 107 099
Darlehen Kanton Zürich	1 058 390	0	– 105 841	1 164 231
EGW-Anleihen	20 000 000	0	0	20 000 000
Darlehen	100 000 000	0	0	100 000 000
Total	**250 865 489**	**3 500 000**	**– 105 841**	**247 471 330**

Der Mieterfranken



	2019	2018
	100 %	100 %
Finanzaufwand	8.8	8.9
Fondseinlagen	39.1	40.9
Bau und Unterhalt	32.6	30.1
Abgaben und Gebühren	6.1	6.4
Verwaltungsaufwand	9.1	8.8
Abschreibungen	2.2	1.9
Betriebsüberschuss	1.1	1.1
Steuern	1.0	1.9

Entwicklung der Fonds/Reserven
per 31. Dezember 2019

		CHF	CHF
Erneuerungsfonds			
Bestand per 1. Januar 2019			105 814 254
zuzüglich:	– Einlage 2019		8 873 212
abzüglich:	– Entnahme für Zwischensanierung Blumenhaus (22. Etappe)	– 690 344	
	– Entnahme für Zwischensanierung Brombeeriweg (24. Etappe)	– 524 137	
	– Entnahme für Heizzentrale Anergienetz	– 296 175	– 1 510 656
Neuer Bestand per 31. Dezember 2019			**113 176 810**
Solidaritätsfonds			
Bestand per 1. Januar 2019			2 166 530
zuzüglich:	– Einnahmen aus Solidaritätsbeiträgen 2019	187 113	
	– Kapitalzins	16 249	203 362
abzüglich:	– Beitrag an Solidaritätsfonds des WBG (SVW)	– 26 730	
	– Aufwand Arbeitsgruppe «Aktion**Natur**Reich»	– 21 673	
	– Aufwand Arbeitsgruppe «**Nachhaltig**Mobil»	– 15 331	
	– Ladestationen Elektroparkplätze, Beitrag FGZ	– 2 137	– 65 871
Neuer Bestand per 31. Dezember 2019			**2 304 021**
Mietzinsausgleichsfonds			
Bestand per 1. Januar 2019			16 171 355
zuzüglich:	– Unterbesetzungsbeiträge	365 485	
	– Mehrzinsen infolge guter finanzieller Verhältnisse	1 008 471	
	– Fondseinlage	400 000	1 773 956
abzüglich:	– Verwaltungskosten (inkl. Versand Mietumfrage)	– 102 557	
	– Ausgerichtete Mietumlagen	– 1 026 626	
	– Subventionierte Wohnungen Quartierzentrum (25. Etappe)	– 34 007	– 1 163 190
Neuer Bestand per 31. Dezember 2019			**16 782 121**
Gesetzliche Reserven			
Bestand nach Gewinnverwendung 2018			921 000
Antrag an die GV: Einlage in Reserve			25 000
Vorgesehener, neuer Bestand			**946 000**

Berichtigungskonti zu den Anlagen
per 31. Dezember 2019

	CHF
Amortisationskonto	
Abschreibung 2019, 1 % des Anlagewertes ohne Land	4 581 303
Bestand per 31. Dezember 2019	**101 243 983**
Heimfallkonto (Bauten im Baurecht)	
Abschreibung 2019, 0.5 % des Anlagewertes	490 126
Bestand per 31. Dezember 2019	**21 559 601**

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 36–43), für das am 31. Dezember 2019 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 2019 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.

Zürich, 27. April 2020

BDO AG

M. González

Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

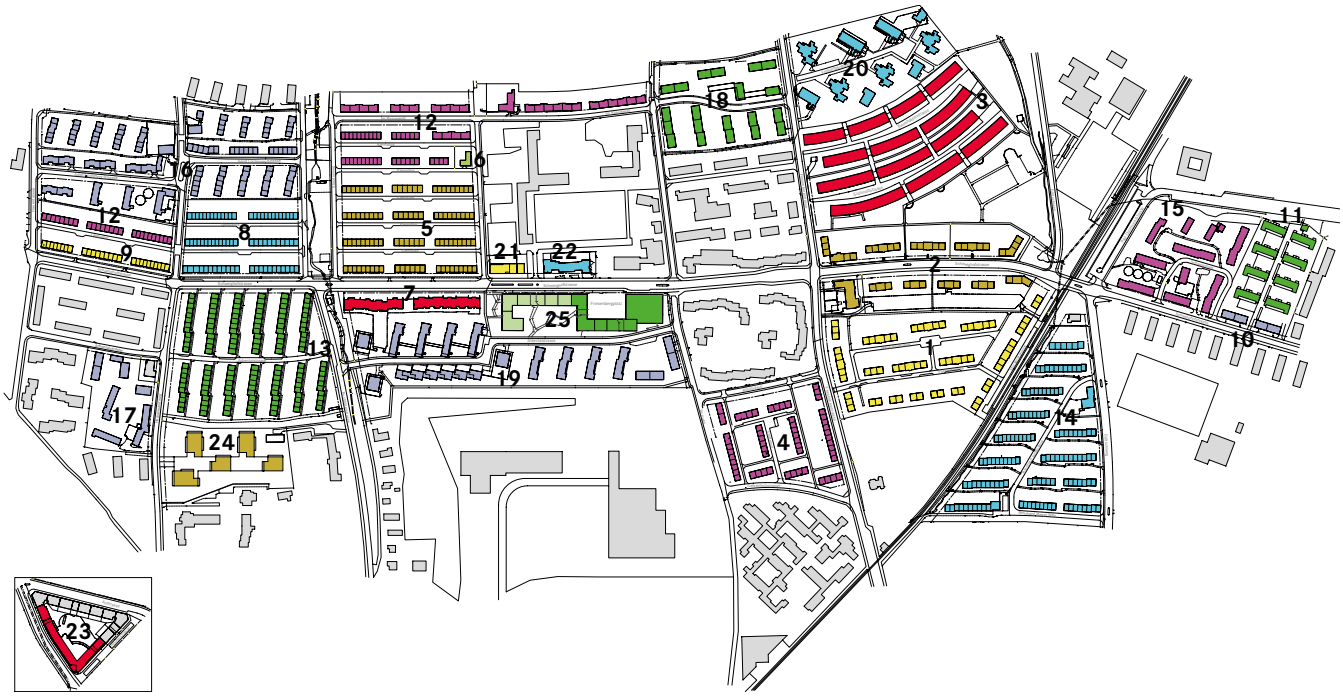
R. Inderbitzin

ppa. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Übersicht Organisation und Siedlungen
Anlässe und Versammlungen 2019

8. Januar	Der Vorstand, die Mitglieder der Kommissionen und deren Arbeitgruppen, die Vertrauensleute sowie die Verwaltungsangestellten treffen sich zum Jahresstart-Apéro.
7. Februar	Informations- und Diskussionsveranstaltung für Kommissionen und Verwaltungpersonal zum Thema Organisationsentwicklung.
5. März	An der dritten Dialogveranstaltung zum Thema «Nutzungsplanung Friesenberg – Städtebaulicher Rahmenvertrag» wird der Entwurf für den Rahmenvertrag zwischen FGZ und der Stadt Zürich präsentiert. In einer moderierten Workshopsequenz formulieren die Teilnehmenden Fragen und Einschätzungen dazu.
30. März	Veloflicktag, organisiert von der Freizeitkommission (Freiko), erstmals auf dem Friesenbergplatz. Gleichzeitig findet am gleichen Ort die Velobörse statt.
3. April	An der Wahlveranstaltung im Saal des ref. Kirchgemeindehauses stellen sich die sieben Kandidierenden für die Ergänzungswahl in den Vorstand den rund 80 anwesenden Genossenschafter/innen vor und beantworten Fragen.
8. Mai	Pflanzenmarkt auf dem Friesenbergplatz, organisiert von AktionNaturReich.
18. Mai	Flohmarkt auf dem Schulhausplatz der Schule am Uetliberg zwischen den Schulhäusern Friesenberg und Borrweg mit vielen Ständen von Erwachsenen und Kindern.
5. Juni	Vertrauensleute-Versammlung, die jeweils vor der ordentlichen Generalversammlung stattfindet. Die für die GV trakdandierten Geschäfte werden vorgestellt und diskutiert. Hauptpunkte sind die Vorstellung der Vorstandskandidat/innen und die Diskussion zum Thema Städtebaulicher Rahmenvertrag.
17. Juni	Generalversammlung: Jahresbericht des Vorstandes und Jahresrechnung werden genehmigt. Für die Ergänzungswahl in den Vorstand mit sieben Kandidierenden für drei Sitze sind zwei Wahlgänge nötig. Die Verschiebungsanträge zur Konsultativabstimmung zum Städtebaulichen Rahmenvertrag werden abgelehnt, die Frage nach der Unterzeichnung des städtebaulichen Rahmenvertrages beantwortet die GV positiv.
22. Juni	Das Genossenschaftsfest findet wegen dem Zürifest diesmal früher statt als in anderen Jahren. Der grösste von der Freiko organisierte Anlass des Jahres mit Spielnachmittag, Festzelt, Musik und Tanz, SJMUZ-Konzert und anderen Attraktionen lockt wie gewohnt viele Besucher/innen jeden Alters auf den Schulhausplatz der Schule am Uetliberg.
3. Juli	Mieter/innen-Versammlung für alle Genossenschfter/innen zur Auswertung des neuen Wahlprozederes. Resultat: Grundsätzlich hat es sich bewährt, gewisse Anpassungen im Bereich Kommunikation und Frauenförderung sollen bei der Wahlvorbereitung für die Wahl an der GV 2020 umgesetzt werden.
26. Oktober	Herbstmarkt der Freiko auf dem Friesenbergplatz. An den Marktständen verkaufen Genossenschafter/innen selbst angefertigte Sachen und andere attraktive Kreationen.
16. November	Räbeliechtliumzug: Sternmarsch durch das Quartier mit Treffpunkt auf dem Schulhausplatz Friesenberg/Borrweg. Hier erhalten die teilnehmenden Kinder traditionsgemäss ein Wienerli mit Brot.
7. 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 2019

Der Jahresbericht und speziell die Jahresrechnung enthalten eine ganze Menge Zahlen. Einige davon haben wir herausgesucht um sie zusammen mit ein paar weiteren interessanten Kennzahlen der FGZ für das Jahr 2019 darzustellen.

Bewohner/innen

5721

Genossenschaftsmitglieder

3395

Anlagewert der FGZ-Siedlungen in CHF

565,1 Mio.

Mieterträge Wohnungen in CHF

29,3 Mio.

Altersbetreuung Waschmaschinen gewaschen

1343

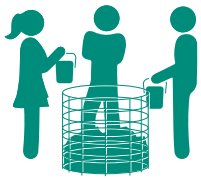
Altersbetreuung Hausbesuche

2500

Mitglieder in FGZ-Gremien

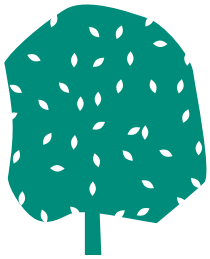
96

Mitglieder Kompostgruppen



140

Anzahl Bäume in der FGZ



3081

Länge der Gartenhecken

26 km

Liegenschaftenwert und Bestand an Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern
31. Dezember 2019

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	11 839 651	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	12 116 996	26 378 900	59			
5	Kleinalbis	1931	17 610 418	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	2 838 018	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	14 358 640	40 567 400	89			
13	Arbental	1944	26 745 079	64 925 000	142			
14	Bernhard-Jaeggi-Weg	1945	22 388 427	53 809 600	129			
15	Schweigmatt	1948	12 983 033	29 865 000	113			18
16	Adolf-Lüchinger-Strasse	1952/53	24 157 417	66 076 000	168	12		13
17	Hegianwandweg	1952	7 255 074	17 924 000	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	4 082 085	4 600 000	2			
22	Blumenhaus*	1976	4 793 923	7 209 200	22		8	
23	Manessehof*	1984	19 961 351	28 570 000	43		4	
24	Brombeeriweg*	2003	33 547 130	31 315 000	74			
25	Quartierzentrum Friesenberg**	2017/2019	88 919 262	70 792 000	101		3	
	Total		565 137 387	880 943 400	**2 291**	95	21	199

Subvention Stadt Zürich: 19. Etappe CHF 776 649 / Eigensubvention 19. und 22. Etappe: CHF 837 048

* Bauten im Baurecht
** 2019 wurden im zweiten Baufeld des Quartierzentrums Friesenberg 63 Wohnungen fertiggestellt und vermietet.

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	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
29		4	48		17			101					1		8	17		28		92	14	2
220		333	273	119	144	4	23	**1431**	197	501	162	**860**	5	16	21	49	40	140	103	1079	225	9

Behörden und Kommissionen der FGZ
Stand 30. April 2020

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	
	Müller Silvia	Grünmattstrasse 48	2019	
	* Sabatini Adriano	Hegianwandweg 79	2019	
	Sagmeister Martin	Gehrenholzstrasse 14	2015	
	Schweizer Sandra	Bernhard-Jaeggi-Weg 55	2016	
	Trachsel Emil	Jakob-Peter-Weg 5	2019	
	Barra Joël		2019	Delegierter 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	
	Nötzli Michael	Bernhard-Jaeggi-Weg 83	2015	
	Studer Matthias	Staffelhof 20	2015	
	Vasella-Kuhn Karin	Adolf-Lüchinger-Strasse 123	2008	
	** Ziswiler Daniela	FGZ Verwaltung	2019	Bereichsleiterin Bauten und Aussenraum
Finanzkommission	Sabatini Adriano	Hegianwandweg 79	2019	Präsident
	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	Müller Silvia	Grünmattstrasse 48	2019	Präsidentin
	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	
	Horber Alexander	Bernhard-Jaeggi-Weg 33	2017	
	Lindenmeyer Jakob	Schweighofstrasse 230	2017	
	Richter Dirk	Adolf-Lüchinger-Strasse 133	2013	
	** Häusler Alex	FGZ Gärtnerabteilung	2019	Teamleiter Gärtner
	** Ziswiler Daniela	FGZ Verwaltung	2019	Bereichsleiterin Bauten und Aussenraum
Aktion**Natur**Reich (Arbeitsgruppe der Aussenraum-kommission)	Bürki Anita C.	Hegianwandweg 99	2015	
	Bogo Andrea	Arbentalstrasse 318	2017	
	Meier Sandra	Arbentalstrasse 30	2019	
	Riegger Werner	Arbentalstrasse 304	2015	
	Schneider Wintsch Irmi	Kleinalbis 6	2015	
	Zimmermann Angela	Grünmattstrasse 7	2019	
NachhaltigMobil (AG Aussenraum-kommission)	Lindenmeyer Jakob	Schweighofstrasse 230	2017	
	v. Niederhäusern Johannes	Arbentalstrasse 311	2014	
Freizeitkommission	Trachsel Emil	Jakob-Peter-Weg 5	1999	Präsident (seit 2016)
	Vogt Doris	Grünmattstrasse 8	2013	Vizepräsidentin
	Cocchiarella Gianni	Margaretenweg 25	2011	
	Hitz Manuela	Kleinalbis 99	2016	
	Kasten Meltem	Schweighofstrasse 405	2018	
	Linggi Christine	Kleinalbis 66	2019	
	Pfeiffer Armin	Bernhard-Jaeggi-Weg 49	2019	
	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	
	Paris Diego	Kleinalbis 33	2019	
	Schafroth Daniel	Gehrenholzstrasse 22	2010	
	Straubinger Gabriela	Baumhaldenstrasse 71	2010	
	Zimmermann Monika	Bernhard-Jaeggi-Weg 72	2017	
	** Kägi Simon	FGZ Sozialberatung	2018	Sozialberater
	** Coester Carla	FGZ Verwaltung	2019	Bereichsleiterin Soziales und Genossenschaftskultur
Stiftung Hilfsfonds FGZ	Hiestand Karin	Kleinalbis 103	2015	Präsidentin (seit 2019)
	Müllhaupt Sarah	Kleinalbis 111	2012	Aktuarin
	Clavuot Andri	Schweighofstrasse 317	2016	
	Holzer Sonderegger Anita	Baumhaldenstrasse 31	2019	
	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	Schweighofstrasse 326	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), 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 2020

56 Personen mit 49,6 Stellenwerten à 100 %; dazu 4 Lehrstellen

Geschäftsführer	Schweizer Martin [1]	
Stab	Scherer Pia	Assistentin der Geschäftsführung
	Marx Johannes	Kommunikationsbeauftragter
	Thoma David	Projektleiter Innovation und Nachhaltigkeit
Vermietung und Mitglieder	Berli Sabina [1]	Bereichsleiterin
	Goldstein Anna	
	Grüninger Béatrice	
	Jost Christoph	
	Lengen Elvira	
	Schär Elena	
	Zurwerra Caroline	Empfang
	Murugananthan Lathurschan	2. Lehrjahr Kaufmann EFZ
Finanzen und IT	Schweizer Martin [1]	Bereichsleiter
	Mettler Urs	
	Seeholzer Roger	
Soziales und Genossenschaftskultur	Coester Carla [1]	Bereichsleiterin
Sozialberatung	Kägi Simon	Sozialarbeiter
Altersbetreuung	Imfeld Bernadette	Teamleiterin
	Spasic Daliborka	Stv. Teamleiterin
	Birrer Pia	
	Bolliger Cornelia	
	Phongdet Apaporn	
Kompostberatung	Tissot Ursula	
Bauten und Aussenraum	Ziswiler Daniela [1]	Bereichsleiterin
Bau	Aeberli Heinz	Projektleiter
	Kufel Tomasz	Projektleiter
	Lengen-Telle Verena	Projektleiterin
	Caprez Eveline	Assistentin Bau

[1] Mitglied der Geschäftsleitung

Unterhalt und Regiebetrieb	Vock Gerhard	Abteilungsleiter
	Weibel Marianne	Assistentin Unterhalt und Regiebetrieb
Bewirtschaftung	Isler Nicole	
	Stutz Felix	
Reparateure	Frei Roger	Teamleiter
	Albrecht Thomas	Stv. Teamleiter
	Baumann René	
	Forster John	
	Jezler Dominique	
	Maurer Philipp	
	Schwarz Patrick	
	Mehe Hawar	1. Lehrjahr Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Maler	Lienhard Kurt	Teamleiter
	Pineroli Flavio	Stv. Teamleiter
	Bajrami Kushtrim	
	Fischer Roger	
	Morell Manuela	
	Pineroli Angelo	
Gärtner	Häusler Alex	Teamleiter
	Meier Reinhard	Stv. Teamleiter
	Berisha Isa	
	Dinis Fernandes Samuel	
	Kurtisi Keanu	
	Liborio Pires Duarte Alexander	
	Martins Miguel	
	Qusaj Safet	
	La Belle Alek	2. Lehrjahr Landschaftsgärtner EFZ
	Haydari Abdul Ahmad	1. Lehrjahr Landschaftsgärtner EBA
Reinigungsdienst	Cooper Samuel	Teamleiter
	Kovacevic Avdo	Stv. Teamleiter
	Berisha Asllan	
	Jucker Bruno	
	Spanò Francesco	

Dienstjubiläen	25 Jahre	Isa Berisha, Regiebetrieb Gärtner, seit 1. Mai 1994
		Béatrice Grüninger, Vermietung und Mitglieder, seit 1. Dezember 1994
		Angelo Pineroli, Regiebetrieb Maler, seit 1. Januar 1995
		Pia Scherer, Assistentin der Geschäftsführung, seit 1. Januar 1995
	20 Jahre	René Baumann, Regiebetrieb Reparateure, seit 1. Februar 2000
		Heinz Aeberli, Bauten und Aussenraum, Projekleiter, seit 1. April 2000
	15 Jahre	Samuel Cooper, Regiebetrieb Reinigungsdienst, seit 1. August 2004
	10 Jahre	Markus Sauter, Unterhalt und Regiebetrieb, Leiter, seit 1. November 2009
		Marianne Weibel, Assistentin Unterhalt und Regiebetrieb, seit 1. Nov. 2009
Pensionierungen		Markus Sauter, Unterhalt und Regiebetrieb, Leiter, Ende Oktober 2019
Neue Mitarbeitende		Daniela Ziswiler, Bauten und Aussenraum, Bereichsleiterin, seit Mai 2019
		Carla Coester, Soziales und Gen.kultur, Bereichsleiterin, seit Juni 2019
		Gerhard Vock, Unterhalt und Regiebetrieb, Abteilungsleiter, seit Sept. 2019
		David Thoma, Projektleiter Innovation und Nachhaltigkeit, seit Oktober 2019
		Tomasz Kufel, Bauten und Aussenraum, Projektleiter, seit November 2019

Stiftung
Hilfsfonds FGZ

Karin Hiestand, Präsidentin Stiftungsrat

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. Das Geld für den Hilfsfonds stammt vorwiegend aus dem halben Prozent der Mietzinseinnahmen, dazu kommen noch die Genossenschafts-Eintrittsgebühren und ab und zu Spenden oder Legate. Per Ende 2019 wies das Stiftungsvermögen einen Bestand von über 1,1 Millionen Franken auf.

Dieses Geld wird einerseits für die individuelle Unterstützung von FGZ-Genossenschafter/innen in finanziellen Engpässen und als «Weihnachtsgeld» für Bezüger/innen von Sozialhilfe und Menschen mit knappem Budget verwendet. Andererseits wird das Geld für Beiträge an Genossenschafts- und Quartierinstitutionen ausgegeben. Dazu gehören die Mitfinanzierung von Kosten der genossenschaftseigenen Sozialberatung, der Altersbetreuung und Einrichtungen, welche im Quartier Friesenberg tätig sind und den Bewohner/innen der FGZ zugutekommen.

Ein fünfköpfiger Stiftungsrat entscheidet über die eingehenden Anträge, welche durch den Sozialarbeiter der FGZ, Simon Kägi, in die vierteljährlichen Sitzungen gelangen. Die Stiftung Hilfsfonds FGZ kann jedoch nur dann unbürokratisch helfen, wenn sich Genossenschafter/innen mit ihren Anliegen an die FGZ-Sozialberatung wenden. Sämtliche Gesuchstellungen laufen über den FGZ-Sozialarbeiter, welcher die Gesuche vorbereitet, die Voraussetzungen prüft und zusammen mit den Betroffenen nach Lösungen sucht.

Nebst der Diskussion und Beschlussfassung über die eingegangenen Gesuche lag im vergangenen Jahr das Augenmerk auch darauf, den Bekanntheitsgrad der Stiftung Hilfsfonds zu stärken. Dies erfolgte einerseits über die FGZ-Homepage und das FGZ-Info 3/2019, andererseits wurden alle Vertrauensleute über ein Merkblatt auf den Hilfsfonds und dessen Rahmenbedingungen hingewiesen.

Menschen können aus ganz unterschiedlichen Gründen in eine (vorübergehende) Notsituation gelangen. Der Verlust der Arbeitsstelle, Krankheit, Trennung oder Scheidung, etc. sind wohl die häufigsten Gründe für finanzielle Schwierigkeiten, wenn keine Reserven vorhanden sind. Gleichzeitig leben wir heute in einer Konsumgesellschaft. Fast täglich laufen wir an Werbung vorbei, welche uns suggeriert, dass die Aufnahme eines Konsumkredits das Leben einfacher macht. Manchmal führen auch unvorhergesehene Auslagen durch fehlende Budgetplanung dazu, dass der Überblick verloren geht und eine Verschuldung resultieren kann. Individuelle Schwierigkeiten belasten im Alltag und führen zu gesellschaftlichen Folgeproblemen.

Es ist davon auszugehen, dass gut informierte Personen sich in einer schwierigen Lebenssituation auch früher für eine vertrauliche Beratung melden, so dass mit den Möglichkeiten des Hilfsfonds eine Lösung geprüft werden kann. Je detaillierter deshalb neu eingetretene und aktuelle Genossenschafter/innen über die niederschwellige FGZ-Sozialberatung, die Altersbetreuung und den Hilfsfonds informiert sind, desto eher können diese Personen bei Bedarf von den FGZ-Angeboten profitieren.

Einkünfte und Beiträge an Einzelpersonen und Institutionen

Während 2018 der Gesamtbetrag für finanzielle Unterstützung an Einzelpersonen tiefer als 2017 ausfiel, ist es nun erfreulich, dass im Berichtsjahr insgesamt wieder ein höherer Betrag an Genossenschafter/innen in

Notsituationen zugesprochen werden konnte und wieder mehr Anträge eingegangen sind. Wir begrüssen dies, denn eine starke Einzelfallhilfe ist ein wichtiges Ziel der Stiftung.

Der Sozialarbeiter der FGZ konnte im Dezember zahlreiche Auszahlungen des jährlichen «Weihnachtsgeldes» vornehmen. Genossenschafter/innen, welche wirtschaftliche Sozialhilfe bezogen, aber auch solche in bescheidenen finanziellen Verhältnissen, kamen in den Genuss dieser Unterstützung. Die Höhe des ausbezahlten Betrages ist mit dem Vorjahresergebnis vergleichbar bzw. lag sogar ein wenig darüber. Die Zusammenarbeit mit dem sozialräumlich zuständigen Sozialzentrum Selnau klappte im letzten Jahr erfreulich gut. Auch wenn das «Weihnachtsgeld» vielen Personen mit geringen finanziellen Mitteln einen Zustupf ermöglicht, beschäftigt sich der Stiftungsrat derzeit mit diesem Thema. Insbesondere geht es darum, welche Massnahmen getroffen werden müssten, um auch Menschen ohne Sozialhilfe in bescheidenen Verhältnissen innerhalb der Genossenschaft zu erreichen. Der Stiftungsrat geht davon aus, dass die meisten dieser Betroffenen diese Möglichkeit vermutlich gar nicht kennen. Aus diesem Grund wird sich der Stiftungsrat im nächsten Jahr ausführlicher damit beschäftigen.

Der Betrag an das Quartiernetz Friesenberg, von dessen Gemeinwesenarbeit alle profitieren, wurde im letzten Jahr leicht angehoben. Die Krankenstation Friesenberg bekam einen Beitrag für die Durchführung von Aktivitäten, Anlässen und kleinen Geschenken etc., für welche kein «Kässeli» vorhanden ist. Die Einnahmen des Hilfsfonds sind im Jahr 2019 um rund 10 000 Franken gestiegen. Dies ist auf die höheren Einnahmen aus den Eintrittsgebühren in Verbindung mit der Neuvermietung zweiter Teil Quartierzentrum Friesenberg zurückzuführen. Insgesamt konnte die Stiftung einen Vermögenszuwachs von rund 14 000 Franken verbuchen.

Personelles

Per Ende September 2019 trat Claudia Heer aufgrund der Amtszeitbeschränkung als langjährige Präsidentin und Stiftungsratsmitglied zurück. Das Präsidium hat Karin Hiestand, bisheriges Mitglied des Hilfsfonds, übernommen. Sie wurde vom FGZ-Vorstand per 1. Oktober 2019 in dieses Amt gewählt. Der freigewordene Sitz im Stiftungsrat wurde gemäss Art. 8 der Stiftungsurkunde und Art. 2 des Geschäftsreglements der Stiftung Hilfsfonds FGZ neu besetzt. Wie bei den letzten beiden Vakanzen erfolgte die Ausschreibung innerhalb der FGZ mit einem Flugblatt. Nach einer ersten Vorselektion der eingegangenen Bewerbungen wurde mit den interessierten Kandidaten/innen ein persönliches Kennenlerngespräch geführt. Schliesslich wurde Anita Holzer dem FGZ-Vorstand zur Wahl vorgeschlagen. Dieser hat sie im Dezember 2019 als neues Mitglied in den Stiftungsrat gewählt.

Nachdem bei den letzten Neubesetzungen jüngere Stiftungsratsmitglieder zum Gremium stiessen, freuen wir uns darauf, mit Anita Holzer eine Kollegin in einer anderen Lebensphase bei der Prüfung und inhaltlichen Diskussion der Anträge dabei zu haben.

Dank an Claudia Heer

Mit Claudia Heer ist eine menschlich integre und engagierte Präsidentin zurückgetreten. Sie prägte in einmaliger Art und Weise fachlich kompetent und persönlich – seit 1996 als Stiftungsratsmitglied und ab 2006 als Präsidentin – die Entwicklung des Hilfsfonds. Vor vielen Jahren setzte sie sich als Co-Präsidentin der Sozialkommission und Vorstandsmitglied dafür ein, dass innerhalb der FGZ eine Sozialberatungsstelle geschaffen wurde. Die seit 1998 bestehende Sozialberatung führte im Hilfsfonds zu einer Professionalisierung des Angebotes und der Antragstellungen. Mit einem Artikel im FGZ-Info 3/2008 schrieb sie zum 75-jährigen Jubiläum einen wichtigen Beitrag über die Entwicklung vom Krisenfonds zum Hilfsfonds. Wir danken ihr für das grossartige Engagement und Wirken über all die Jahre hinweg.

Rechnung
Stiftung Hilfsfonds FGZ
für das Jahr 2019

	2019 CHF	2018 CHF
Bilanz		
Aktiven		
Übrige kurzfristige Forderungen		
Kontokorrent FGZ	1 148 506	1 125 146
Darlehen (kurzfristig)	1 721	10 809
Total Aktiven	**1 150 227**	**1 135 955**
Passiven		
Eigenkapital		
Stiftungskapital	1 135 955	1 121 179
Jahresergebnis	14 272	14 776
Total Passiven	**1 150 227**	**1 135 955**
Erfolgsrechnung		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Zuweisungen FGZ: – ½ % der Nettomieten	172 230	169 410
– Eintrittsgebühren	12 320	4 970
Spenden	1 891	2 135
	186 441	**176 515**
Betriebsaufwand		
Beiträge an Lebensunterhalt	– 300	0
Beiträge an Anschaffungen	– 3 000	– 1 584
Beiträge an Gesundheitskosten	– 144	– 425
Beiträge an Mietzins- und Umzugskosten	– 8 575	– 1 670
Beiträge an Aus- und Weiterbildung	– 1 643	– 1 315
Beiträge an Integrationshilfe	– 381	– 942
Notfallhilfe	– 1 050	– 2 170
Weihnachtsgeld	– 16 800	– 17 600
Beiträge Diverse	– 1 000	0
Beiträge an Institutionen	– 35 000	– 32 000
Anteil Löhne Altersbetreuung/Sozialberatung	– 110 000	– 110 000
	– 177 893	**– 167 706**
Bruttoergebnis	**8 548**	**8 809**
Übriger betrieblicher Aufwand		
Verwaltungsaufwand	– 2 714	– 2 427
Finanzertrag		
Zinsen Kontokorrent	8 439	8 394
Jahresergebnis	**14 272**	**14 776**

Bericht der Revisionsstelle
Hilfsfonds

Anhang zur Rechnung Stiftung Hilfsfonds 2019

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
Hiestand Karin*	Präsidentin
Müllhaupt Sarah*	Aktuarin
Clavuot Andri	Mitglied
Holzer Anita	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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 bei der geprüften Einheit 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, 27. April 2020

BDO AG

M. González

Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

R. Inderbitzin

ppa. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

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

Fotos:
Christine Bärlocher, Zürich
www.chbaerlocher.ch

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

Produktion:
K-Production AG, 8004 Zürich
www.k-production.ch

Auflage:
2800

FSC www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C022369

95. Jahresbericht und Rechnung 2019
der FGZ, Mai 2020

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich
Tel. 044 456 15 00
verwaltung@fgzzh.ch
www.fgzzh.ch

FGZ

Familienheim Genossenschaft Zürich