

Jahresbericht 2021

F G Z

Familienheim
Genossenschaft
Zürich

Handwerk heute

In unseren Liegenschaften findet sich nicht nur privater Wohnraum, wo geschlafen, Staub gesaugt oder Uno gespielt wird. Die FGZ kann auch auf viele Gewerbemieterrinnen und -mieter zählen. In ihren Räumen verkaufen sie die vielfältigsten Produkte und bieten diverse Dienstleistungen an. Aber nicht nur: Mancherorts wird noch mit den Händen gearbeitet. Dabei hat Handwerk heute einen schweren Stand. 1950 gab es laut einer Studie des Bundes noch 307 Handwerksberufe in der Schweiz. Inzwischen zeichnet sich eine Trendwende ab: Produktion in der Stadt wird wieder spannend – aus betrieblicher wie technologischer Sicht. Sie ist zudem ein wichtiges Zukunftsthema, da sie lokale Arbeitsplätze schafft und nachhaltig ist.

Um dem Thema eine Plattform zu geben, haben wir die Handwerksbetriebe in der FGZ zum diesjährigen Fotothema gemacht. Die Fotografin Mara Truog hat jene Betriebe in der FGZ porträtiert, die in den Räumlichkeiten der FGZ etwas von Hand anfertigen.

Lily's: Seiten 8–9, 12–13

Das legendäre asiatische Restaurant ist seit Jahrzehnten eine beliebte Adresse an der Langstrasse. Das Essen für Lily's Catering wird indes am Hegianwandweg 75 zubereitet.

Sachenmacher: Seiten 16–18

Anette Kehrer bietet in ihrem Laden an der Schweighofstrasse 193 Produkte von über 60 Zürcher Gestalterinnen und Gestaltern an; die meisten sind aus dem Quartier. Sie selbst produziert auch vor Ort.

Werkfenster: Seiten 24–25, 30–31

In der Schweigmatt 54 ist das «Werkfenster» von Karin Lutz, Manuela Egli, Ester Pérez und Yvonne Weber zu Hause. Hier wird getöpft, genäht und aus afrikanischen Stoffen auf Mass geschneidert.

Zahnprothetik Elmiger: Seiten 43, 44, 46

An der Schweighofstrasse 188 werden unter anderem Zahnprothesen, Implantat- und Teilprothesen hergestellt. Seit 10 Jahren führt Zahnprothetiker Ronald Elmiger sein Geschäft in der FGZ, eine zweite Praxis befindet sich in Lachen SZ.

Innostick: Seiten 51, 52, 55

Seit 1992 wird an der Arbentalstrasse 28 gestickt. Neben klassischen Stickereien werden auch Textilveredelungen im Bereich Lasertechnik und Druck realisiert.

Hillmann Bässe: Seiten 60–61, 68–69

Seit 1985 baut Martin Hillmann tiefe Streichinstrumente in Einzelanfertigungen. An der Schweighofstrasse 294 befindet sich seine Werkstatt für Kontrabass- und Cellobau.

Passend zum Fotothema stammt der Gastbeitrag ab Seite 28 von der «Made in Zurich Initiative». Der Verein möchte dem produzierenden Gewerbe in der Stadt Zürich einen höheren Stellenwert und eine bessere Sichtbarkeit verschaffen und dessen Ansiedlung innerhalb der Stadtgrenzen fördern.

Inhalt

6	Vorwort
10	Vermietung und Mitglieder
14	Bauten und Aussenraum
19	Todesfälle 2021
20	Soziales und Genossenschaftskultur
22	Verwaltung und Gremien
26	Nachhaltigkeit
28	Thema: Produktion gehört zu einer vielfältigen Stadt
	Finanzbericht 2021
32	Erläuterungen zur Jahresrechnung
50	Bericht der Revisionsstelle
	Jahresrückblick und Siedlungen
53	Übersicht Veranstaltungen 2021
54	Die Siedlungen der FGZ
56	Die FGZ in Zahlen
58	Liegenschaftswert und Wohnungsbestand
62	Vorstand und weitere Gremien
66	Personal der FGZ
70	Stiftung Hilfsfonds FGZ
74	Impressum



Stark aufgestellt in die Zukunft

**Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaftler
Liebe Leserinnen und Leser**

Das FGZ-Jahr 2021 war eines der eher leisen Töne – dennoch gab es gewichtige und klare Entscheidungen. Statt einer Generalversammlung im Volkshaus fanden erneut nur schriftliche Wahlen und Abstimmungen statt. Die Beteiligung fiel aber wieder erfreulich hoch aus: Fast 900 Mitglieder haben ihre Stimme brieflich abgegeben. Nach der Auszählung stand fest, dass die Vertrauensleute gewählt sind und über 85 Prozent der Teilnehmenden zum Ersatzneubau Grossalbis Ja gesagt haben.

Die in die Jahre gekommenen, von den Grundrissen her nicht mehr zeitgemässen Reihen-Einfamilienhäuser werden durch einen Neubau von EMI-Architekten ersetzt. Nebst mehr preisgünstigen Wohnungen für die verschiedenen Lebensphasen entstehen auch eine Quartiergarage, attraktive Veloabstellplätze, ein Gemeinschaftsraum und ein weiterer Kindergarten. Zudem können dank Erdspeicher und Energiezentrale weitere Siedlungen der FGZ an das Anergienetz angeschlossen werden. Der Entscheid zugunsten des Ersatzneubaus war deshalb auch ein Ja zur nachhaltigen Weiterentwicklung der FGZ.

Der 2018 angestossene grosse Organisationsentwicklungsprozess kam 2021 mit der Neuorganisation unserer Gremien zum Abschluss. Die in den letzten Jahren aufgebauten Kompetenzen in der FGZ-Verwaltung ermöglichten es, die angestrebte Verschlankung der Vorstandskommissionen umzusetzen. Seit Mitte 2021 arbeiten wir mit den 4 neuen Vorstandskommissionen. Die neue Struktur setzt den Rahmen für eine produktive Zusammenarbeit zwischen strategisch steuernden Personen auf der Vorstandsebene und operativ tätigen Mitarbeitenden der Verwaltung.

Ich freue mich, solche wichtigen Fortschritte weiter begleiten zu dürfen. Veränderungen sind auch Herausforderungen, die ich als Chance für unsere Genossenschaft und damit als Chance für uns alle sehe. Die FGZ stellt sich der Zukunft in einer sich wandelnden Gesellschaft. Dank Ihnen. Und mit Ihnen.

Karin Schulte
Präsidentin FGZ

Herzlichen Dank!

2021 war erneut ein Jahr mit viel Home-Office, Online-Sitzungen und Anlässen, die zuerst geplant, dann aber nicht durchgeführt werden konnten. Wir danken deshalb allen, die in irgendeiner Form für die FGZ gearbeitet haben, für ihre Extra-Anstrengung und den Durchhaltewillen, der wegen der besonderen Umstände der Pandemie erneut nötig war. Nicht zu vergessen ist, dass es auch einen Sommer gab, in dem vieles möglich war. Er beglückte die FGZ-Mitglieder zum Beispiel mit lebendigen Siedlungsfesten und einem schönen Flohmarkt im Quartierzentrum. Danke allen, die dies ermöglicht oder sich in anderer Weise für das Zusammenleben in der Genossenschaft engagiert haben.

Auch den Mitgliedern der früheren Kommissionen des Vorstands danken wir. Sie haben ihre operativen Tätigkeiten abgeschlossen und letzte noch laufende Projekte an die Verwaltung übergeben. Viele von ihnen hatten mit grossem Einsatz Arbeiten übernommen, die für die FGZ im Laufe der Zeit neu dazugekommen waren. Im Sommer haben wir das Engagement mit einem schönen Fest gewürdigt.

Unser Dank geht ebenso an alle Mitarbeitenden der Verwaltung, an die Kolleginnen und Kollegen von Vorstand und Hilfsfonds, an die neuen Coaches des Jugendbeirats und dessen Mitglieder, an die Mitwirkungsgruppen und an alle Mitglieder, die in den Kompostgruppen das grösste, dezentral organisierte Kompostierwerk der Schweiz betreiben. Und nicht zuletzt richtet sich der Dank auch an alle Institutionen und Partner, die mit uns zusammenarbeiten.



Vermietung und Mitglieder

Die Zahl der frei werdenden FGZ-Wohnungen ist weiterhin tief – mit dem nun überarbeiteten Vermietungsreglement regeln wir deren faire Vergabe. Besondere Herausforderungen boten Anfang Jahr einzelne Umzüge wegen dringender Baumassnahmen. Parallel startete im Frühling der anspruchsvolle Umsiedlungsprozess der Grossalbis-Siedlung.

Die Auswirkungen der Pandemie haben die FGZ 2021 etwas weniger beschäftigt als noch im Vorjahr. Umzüge und Vermietungsgespräche konnten wieder fast wie gewohnt stattfinden. Verschiedene Gewerbemietler und -mieterinnen mit Corona-bedingten Umsatzeinbussen haben dank der FGZ und der Stadt eine Mietzinssenkung erhalten.

Zwischenlösung Umzug

An einigen Objekten musste die FGZ 2021 dringende Stabilisierungsarbeiten vornehmen. Die betroffenen Bewohnenden waren gezwungen, vorübergehend in ein anderes Objekt umzuziehen. So auch einzelne Haushalte von Reihen-Einfamilienhäusern an der Schweighofstrasse. Die Bauabteilung führte die Bauarbeiten termingerecht durch, und die betroffenen Genossenschafter/innen konnten planmässig in ihre Objekte zurückziehen. Auch in 2 weiteren Etappen standen Stabilisierungsmassnahmen an: in den Mehrfamilienhäusern an der Arbestalstrasse 311 und 329 und bei 2 Reihen-Einfamilienhäusern in der Etappe 4, Staffelhof. Die FGZ konnte den Genossenschaftern/-innen Lösungen vorschlagen und entsprechend in die Wege leiten. Wichtig für die Kooperation und das Verständnis der betroffenen Mitglieder waren stets aktuelle Informationen und Antworten auf ihre Fragen.

Längere Liftsanierung

In der 7. Etappe gab es Liftsanierungen, diese dauerten pro Haus 5 Wochen. Eine Liftsanierung kann für Personen, die aus gesundheitlichen Gründen auf den Lift angewiesen sind, zu grossen Einschränkungen im Alltag führen. Die Aufgabe der FGZ war es daher, diese Zeit gut zu überbrücken. Vor Beginn der jeweiligen Sanierung haben wir die Mieter/innen frühzeitig angeschrieben und auf die Auswirkungen der baulichen Massnahme aufmerksam gemacht. Die FGZ

konnte mit Angeboten der Altersbetreuung für Unterstützung sorgen. Auch ein Aufruf zur gegenseitigen nachbarschaftlichen Hilfe hat bestens funktioniert.

Hilfe für Gewerbemietler/innen

Einnahmeeinbussen durch die Corona-Pandemie waren auch in diesem Jahr für einige Gewerbemietler/innen ein Problem. Die Stadt Zürich bot zur Milderung der Pandemiefolgen für die Gewerbebetreibenden unter bestimmten Voraussetzungen das Drei-Drittel-Modell an: Einen Drittel des Mietzinses bezahlt die Stadt, einen Drittel der Vermieter und einen Drittel die Mietpartei. Das Drei-Drittel-Modell konnte für die Monate Dezember 2020 bis April 2021 eingereicht werden. Die FGZ hat dies für ihre Mietparteien erfolgreich getan.

Umzug für Ersatzneubau angelaufen

Im Juni hat die Generalversammlung dem Projektierungskredit für den Ersatzneubau Grossalbis zugestimmt. Den bereits im März 2021 gestarteten Umsiedlungsprozess für die Siedlung konnte die FGZ nach dem positiven Entscheid an der GV zielstrebig weiterführen. 21 Genossenschafter/innen konnten 2021 bereits in ein neues Zuhause umziehen. Die noch in der Siedlung verbleibenden Parteien werden bei der Suche nach einer Lösung weiter vom Vermietungsteam unterstützt. Im Oktober wurden sie schriftlich über den Vermietungsstand und das weitere Vorgehen informiert. Wie üblich werden die Reihen-Einfamilienhäuschen bis zum Abriss zwischenvermietet.

Neues Vermietungsreglement

Ein wichtiges Projekt für die FGZ war die Überprüfung und Bereinigung des Vermietungsreglements. Gemeinsam mit dem Sozialarbeiter hat das Vermietungsteam die Erfahrungen der letzten Jahre ausgewertet

und dem Vorstand entsprechende Vorschläge gemacht. So war man in der Lage, einzelne Lücken zu schliessen und sinnvolle Anpassungen anzubringen. Nach einer mehrjährigen Testphase und finaler Anpassung wurde das 2016 in dieser Form erarbeitete Vermietungsreglement schliesslich im Dezember veröffentlicht.

Information Bauvorhaben 12. Etappe

Im November 2021 hat die FGZ die Bewohner/innen der 23 Reihen-Einfamilienhäuser der 12. Etappe Im Rossweidli (1–21, 33, 37–59) informiert, dass ihre Häuser nicht mehr für weitere 25 bis 30 Jahre sinnvoll saniert werden können und deshalb ein Ersatzneubau geplant wird. Die Häuser sind leider von Rissbildungen und Senkungen betroffen, die aufwendige Stabilisierungsmassnahmen notwendig machen würden. Wie in der FGZ üblich, wurden die betroffenen Genossenschafter/innen zu einem sehr frühen Zeitpunkt informiert: 8 Jahre vor einem möglichen Abriss. Die Planung des Projektes beginnt erst in ein paar Jahren. Ebenfalls steht der definitive Entscheid durch die Generalversammlung dazu noch aus.

Vermietungsstatistik

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 134 Wohnobjekte wiedervermietet. Das sind im Vergleich zum letzten Berichtsjahr 6 Wohnungen weniger. 70 Mietparteien zogen innerhalb der FGZ in ein neues Heim, 64 zogen von extern neu in die FGZ.

Interne Umzüge sind gemäss dem Vermietungsreglement aus bestimmten Gründen möglich. Dieses Jahr war der häufigste Umzugsgrund der bevorstehende Abbruch der bewohnten Liegenschaft (8. Etappe, Grossalbis), und der zweithäufigste Grund war Trennung oder Scheidung. 11 Umzüge betrafen Mietparteien, die sich in der Um-

zugsfrist befanden, weil die Belegungsregeln für Familienwohnobjekte nicht mehr erfüllt waren. Mit allen intern umziehenden Mitgliedern konnte die FGZ neue Verträge für faire, den Belegungsvorschriften entsprechende Wohnmöglichkeiten abschliessen.

Zu den 134 neuen Mietverträgen kamen insgesamt 42 Vertragsänderungen. Vertragsänderungen werden bei Trennungen, Scheidungen und Todesfällen vorgenommen.

Durch die Ausschreibungen auf der Webseite konnte das FGZ-Vermietungsteam den eingangs erwähnten 64 externen Parteien ein Wohnobjekt in der FGZ zusprechen. Davon waren allerdings 21 Zwischennutzungen in der Grossalbis-Siedlung; diese sind befristete Mietverträge und werden ohne Mitgliedschaft ausgestellt. Das bedeutet, dass die FGZ dieses Jahr 43 neue Mietparteien in der Genossenschaft begrüssen konnte.

Der Vorstand musste über einen Genossenschafter den Ausschluss aus der Genossenschaft verfügen und die Kündigung des Wohnobjektes veranlassen.

Über das ganze Jahr zogen 67 Mietparteien aus der FGZ weg. Davon wechselten 9 in ein Alters- oder Pflegeheim, und 7 Mietverträge endeten, weil die Genossenschafter verstorben sind.

Für Nebenobjekte wie Parkierungsmöglichkeiten, Lager oder Gewerbe wurden 176 Mietverträge erstellt.



Bauten und Aussenraum

Planerisch konnte die FGZ 2021 wichtige Weichen stellen: Die Generalversammlung hat den Projektierungskredit Ersatzneubau Grossalbis genehmigt. Eine öffentlich zugängliche Langzeitplanung Bau zeigt neu jeweils die Bauprojekte der nächsten 8 Jahre an. Der nächste Ersatzneubau betrifft die Reihen-Einfamilienhäuser im Rossweidli.

Bei der jährlichen Überprüfung des Entwicklungsplans musste die FGZ die bisherige Planung ändern. Weil der Friesenberg auf tonig-siltigem Lehm gründet, gibt es an manchen Orten Bodenbewegungen. Ältere Gebäudeträgerwerke reagieren darauf mit Rissbildungen, die in manchen Fällen bauliche Massnahmen nötig machen. Die FGZ will wissen, was der Auslöser für die bereits seit längerem auftretenden Bodenbewegungen ist und wie die Probleme zusammenhängen. Trotz Beizug mehrerer Expertinnen und Experten und verschiedener Untersuchungen konnten die Gründe für die Bewegungen noch nicht abschliessend identifiziert werden. Derweil werden alle Siedlungen genau beobachtet und allfällige Veränderungen sofort überprüft.

Ersatzneubau REFH Rossweidli

Analysen der FGZ ergaben jedoch bei den untersuchten Siedlungen Kleinalbis (Etappe 5), Rossweidli/oberer Kleinalbis (Etappe 12) und Staffelhof (Etappe 4) Gewissheit über den kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf. Einerseits zeigte sich, dass in diesen Siedlungen mit Ausnahme von 2 Reihen-Einfamilienhäusern im Staffelhof derzeit keine sofortigen statischen Sicherheitsmassnahmen nötig sind. Andererseits zeigte die Bodenbewegungsanalyse auch lokale Senkungen. Zudem weisen einige Reihen-Einfamilienhäuser starke Rissbildungen auf, die künftig regelmässig überprüft werden.

Ein zentrales Ergebnis der Analysen war: Mittelfristig wären für einen Grossteil der 23 Häuser der Etappe 12 (Rossweidli) Tragwerkmassnahmen mit Mikropfählen bis in 25 Meter Tiefe nötig. Aufgrund der grosszügigen Grundrisse der Häuser würden diese Massnahmen pro Haus sehr teuer werden. Das Alter und der allgemeine Zustand der Gebäude würden ausserdem eine umfas-

sende Erneuerung der Bäder, Küchen und Technikinstallationen, Kanalisation sowie der Abdichtung der Aussenwände unumgänglich machen. Alles in allem sprechen diese Aspekte und die damit verbundenen Kosten gegen eine Gesamterneuerung. Weil diese Bauten nicht auf wirtschaftliche und ökologisch vertretbare Art erneuert werden können, hat die FGZ Ende 2021 entschieden, dass die oberste Zeile der Siedlung (Im Rossweidli 1–21, 33, 37–59) voraussichtlich 2030 durch einen Ersatzneubau ersetzt werden soll.

Weitere Tragwerkmassnahmen

Die Bewegungen im Lehmboden führten auch dieses Jahr dazu, dass einige Reihen-Einfamilienhäuser mit Mikropfählen stabilisiert werden mussten. Um lokalen Senkungen entgegenzuwirken, hat die FGZ im Sommer 2021 mit den Stabilisierungsmassnahmen für die Mehrfamilienhäuser an der Arbentalstrasse 311 und 329 in der 19. Etappe begonnen. Die zur selben Zeit gestarteten Massnahmen mit Mikropfählen an 2 Reihen-Einfamilienhäusern im Staffelhof (Etappe 4) dauerten mehrere Monate bis Ende 2021.

An der Arbentalstrasse 330 (19. Etappe) hat sich überdies der Waschküchenanbau Richtung Stadt geneigt. Die Räume wurden in der Folge undicht. Die FGZ wird auch diesen Anbau 2022 mit Mikropfählen langfristig sichern und wieder abdichten.

Veröffentlichung Langzeitplanung Bau

Neu ist die Langzeitplanung Bau der FGZ öffentlich zugänglich. So ist für die Mitglieder einsehbar, welche grösseren Bauprojekte jeweils in den nächsten 8 Jahre anstehen und welche Ersatzneubauten geplant sind. Denn: sozialverträgliche Bauvorhaben und Transparenz sind in der FGZ wichtig. Das

Dokument ist seit Januar 2022 auf der Webseite publik.

Schutzumfang Etappe 1 und 2

Nach dem Bundesgerichtsentscheid vom Oktober 2020 muss die Stadt Zürich einen Schutzumfang für die Etappen 1 und 2, die Gründersiedlungen, festlegen. Als Grundlage für die Festlegung hat die Stadt die FGZ eingeladen, ihre Bedürfnisse aus Nutzersicht anzugeben. Dabei werden auch die jetzigen Mieter/innen miteinbezogen, da sie die heutige Wohnsituation am besten kennen. Danach formuliert die Stadt den Schutzumfang, der mit Machbarkeitsstudien überprüft wird. Der ganze Prozess wird voraussichtlich bis Ende 2023 dauern.

Tempo 30 an der Schweighof- und Friesenbergstrasse

Im Berichtsjahr hat die Stadt Zürich ihr «Gesamtkonzept zur Strassenlärmreduzierung dritte Etappe» veröffentlicht. Damit will die Stadt Zürich deutlich mehr Personen von übermässigem Lärm entlasten. Tempo 30 ist an der ganzen Schweighofstrasse sowie an der Friesenbergstrasse vorgesehen, eine Umsetzung soll bis 2030 erfolgen. Ein Vorgehen zu den neuen Strassenabschnitten steht noch aus.

An der Schweighofstrasse ist Tempo 30 im Abschnitt zwischen den Querstrassen Im Hagacker und Borrweg damit zwar bereits beschlossen. Noch offen ist allerdings, wie und wann es mit diesem Tempo-30-Abschnitt im Quartierzentrum Friesenberg weitergeht. Mit Blick auf die Sicherheit der Fussgänger/innen und Velofahrer/innen hat die FGZ 2020 bei der Stadt Einsprache erhoben und unter anderem 2 Fussgängerstreifen und einen lärmarmen Belag gefordert.

Ersatzneubau Grossalbis

Mit 85 Prozent Ja-Stimmen haben die FGZ-Genossenschafter/innen am 21. Juni den Projektierungskredit für den geplanten Ersatzneubau Grossalbis bewilligt. Damit wird das Projekt «IM FRIESENBERG» von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten zum Bauprojekt ausgearbeitet. Anstelle der in den 1930er Jahren gebauten 74 Reihen-Einfamilienhäuser sollen 117 neue Wohneinheiten auf 4 Etagen entstehen. Neben Familienwohnungen mit Privatgarten im Erdgeschoss sind

altersgerechte Geschosswohnungen, eine Clusterwohnung, ein Gemeinschaftsraum und ein Kindergarten sowie eine Horteinheit geplant. Der Baukredit wird wie üblich der Generalversammlung vorgelegt. Der Baustart wird frühestens 2024 erwartet.

Sanierung am Hegianwandweg und Aussenraum-Projekte

Die 17. Etappe Hegianwandweg soll im Jahr 2023 instand gesetzt werden. Zum Projektstart gehören unter anderem eine Zustandsanalyse von Architektur und Tragwerk, die Klärung der Finanzierung und der Projektziele. Miteinbezogen hat die FGZ dabei auch die Bedürfnisse der betroffenen Mieter/innen. Ihre Rückmeldungen wurden abgeholt und flossen in die Projektdefinition ein. 2 weitere Projekte sind unter Einbezug der jeweiligen Mieterschaft in Planung. Für die Neuplanung des Spielplatzes «Cheeri» in der 1. Etappe und des Aussenraums der 16. Etappe (Adolf-Lüchinger-Strasse) hat die FGZ je ein externes Büro mit der Bearbeitung beauftragt. Für die Siedlung Brombeeriweg hat die FGZ zudem mit einem Landschaftsarchitekturbüro ein langfristiges Baum- und Pflegekonzept für den Aussenraum erarbeitet, und im Manessehof konnte die Neugestaltung des Aussenbereichs im Frühling abgeschlossen werden.

Stürme über Zürich

Im Januar 2021 gab es für die Mitarbeitenden der FGZ-Regiebetriebe viel zu tun: Starker Schneefall forderte den Winterdienst aussergewöhnlich und hat etliche grosse Bäume beschädigt, viele grosse Äste brachen ab. Das Totholz wurde da und dort zum Anlegen von Kleinstrukturen eingesetzt, der als Lebensraum für Kleintiere und Insekten dient. Im Sommer fegte zudem ein starker Sturm über Zürich und hinterliess weitere zerstörte Bäume.





Todesfälle 2021

Hans Walder	Friesenbergshalde 8
Max Scheurer	Schweighofstrasse 395a
Antonetta Cardone	Friesenbergshalde 9
Erika Kessler-Frei	Friesenbergstrasse 107
Mathilde Drexler	Arbentalstrasse 317
Peter Fuhrer	Hegianwandweg 35
Peter Sieber	Arbentalstrasse 311
Ruth Davoli	Schweighofstrasse 393
Beatrice Bucheli	Schweighofstrasse 393
Babett Balsiger-Pfiffner	Hegianwandweg 16
Margrith Kocherhans	Friesenbergshalde 14
Stephanie Neidhart	Arbentalstrasse 354
Simon Robert Schwyzer	Arbentalstrasse 251
Paul Bürgler	Im Rossweidli 62
Markus Tanner	Arbentalstrasse 304
Werner Ammann	Schweighofstrasse 178
Adrian Lanz	Jakob-Peter-Weg 17
Marguerite Bleiker-Hofmann	Arbentalstrasse 354

Soziales und Genossenschaftskultur

2021 lebte das genossenschaftliche Zusammenleben wieder auf. Die vielen Besucher/innen bei FGZ-Anlässen und Siedlungsfesten machten dies deutlich. Die Mitwirkungsanlässe waren unterschiedlich besucht. Die FGZ freut sich, die Mitwirkung weiter auszubauen und mehr Interessierte anzuziehen.

Die Sozialberatung und Altersbetreuung verzeichneten erneut einen Anstieg ihrer Beratungs- und Unterstützungsleistungen, was teilweise mit der Pandemie zusammenhing. Nach den vielen Einschränkungen im Jahr davor war 2021 aber wieder mehr «Leben» möglich. Die Freude darüber war an den FGZ-Anlässen und den Siedlungsfesten deutlich spürbar. Auch bei einigen der Mitwirkungsanlässe war das Interesse gross.

Sozialberatung

2021 fanden erneut etwas mehr Beratungen als im Vorjahr statt. Die Mieter/innen meldeten sich vor allem wegen finanzieller Probleme, Fragen im Zusammenhang mit Trennungen oder Scheidungen sowie wegen Lärmbelästigungen.

Altersbetreuung mit Alterstreff

Auch das Team in der Altersbetreuung verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr eine erneute Zunahme der Wäscheaufträge. Zurückgegangen sind hingegen die Aufträge für Unterstützungsleistungen im Alltag, wie etwa das Einkaufen. Das hatte vor allem mit den Lockerungen der Pandemiemassnahmen zu tun: Auch die älteren FGZ-Mitglieder gingen nach Möglichkeit gerne wieder selbst einkaufen. Der Alterstreff war unter Einhaltung der Schutzmassnahmen geöffnet, auch konnte das Team eine Reihe von Aktivitäten durchführen, die viele Mitglieder besuchten.

Die FGZ-Mitwirkungsanlässe

Die Mitwirkung in der FGZ konnte in diesem Jahr weiter ausgebaut werden. Zu verschiedenen Projekten konnten Mitglieder sich einbringen. Die Mieter/innen der Siedlung Hegianwandweg (17. Etappe) etwa konnten ihre Wünsche und Bedürfnisse für die anstehende Siedlungssanierung anbringen. Ihre Rückmeldungen fliessen in die Projektdefinition ein, die 2022 fertiggestellt wird.

Spannend war auch das Projekt «Cheeri» in der 1. Etappe. Der Anstoss dazu kam von den Bewohnern/-innen. Die Verwaltung hat die Bedürfnisse abgeholt und mit den Bewohnern diskutiert, was machbar ist. Im Anschluss hat ein Spielplatzbauer den Spielplatz und Begegnungsort neu geplant. Umgesetzt wird das Projekt 2022, nach Möglichkeit mit tatkräftiger Unterstützung der Mitglieder.

Die Bewohner/innen der 16. Etappe, Siedlung Adolf-Lüchinger-Strasse, hat die FGZ befragt, wie zufrieden sie mit dem Aussenraum ihrer Siedlung sind. Die Rückmeldungen sind sehr unterschiedlich ausgefallen: Während die einen mehr lauschige Rückzugsorte suchen, vermissen die anderen aktive Orte mit zeitgemässen Spielgeräten. Im Anschluss hat sich ein Landschaftsarchitekturbüro im Auftrag der FGZ mit dem Ort auseinandergesetzt und erarbeitet nun einen Projektvorschlag, der die Wünsche der Menschen, die dort wohnen, miteinbezieht.

Ein weiteres Projekt war die Ideensammlung für den Ersatz des Mühlespiels auf dem Friesenbergplatz: Alle Bewohner/innen der FGZ waren eingeladen, Vorschläge einzubringen. Eingegangen sind Dutzende Ideen, die sorgfältig geprüft wurden. Der Entscheid am Ende war, dem Mühlespiel nochmals eine Chance zu geben, weil es doch mehr Bewohner/innen der FGZ spielen als angenommen. Per 2022 werden Mühlesteine aus Holz angeschafft, zudem wird es eine Kiste für die Spielsteine und eine Spielanleitung geben.

Im Zuge der Vorbereitungen zum 100-Jahr-Jubiläum haben sich 2 Organisationskomitees formiert. Die eine Gruppe organisiert mit professioneller externer Begleitung das Jubiläumsfest, die andere erarbeitet das Zeitdokument, das im Rahmen der 100-jährigen Geschichte der FGZ erstellt wird.

Die Arbeit der Mitwirkungsgruppen

Die Freizeit.FGZ, die Mitwirkungsgruppen NachhaltigMobil und AktionNaturReich sowie der Jugendbeirat sind Gruppen, bei denen sich interessierte Mitglieder für das soziale Zusammenleben oder für mehr Ökologie in der Genossenschaft engagieren können. Im Jahr 2021 waren diese Gruppen aktiv und haben vielfältige Anlässe und Kurse durchgeführt. Die Freizeit.FGZ organisierte etwa den traditionellen FGZ-Flohmarkt, der dieses Jahr grosse Begeisterung auslöste: Es gab eine rekordhohe Anzahl an Ständen. Wie der Flohmarkt fand auch der Räbeliechtle-Umzug dieses Jahr erstmals auf dem Friesenbergplatz im Quartierzentrum statt. Der Pflanzenmarkt der AktionNaturReich war ebenfalls sehr gut besucht. Zahlreiche Genossenschaftler/innen nahmen auch – trotz Einschränkungen – am Veloflicktag teil und liessen sich durch die Gruppe NachhaltigMobil beraten.

Der Jugendbeirat wurde erst 2021 in eine ständige Mitwirkungsgruppe überführt. Um die Jugendlichen in ihrem Schaffen zu begleiten und zu unterstützen, hat die FGZ erwachsene Koordinierende gesucht und gefunden. Der neu zusammengesetzte Jugendbeirat nahm im November 2021 seine Arbeit wieder auf.

Kompostgruppen

Der neue Kompostberater nahm 2021 seine Arbeit auf, und wie jedes Jahr kümmerten sich die rund 130 Kompostbetreuer/innen um die Gemeinschaftskompostanlagen der FGZ. Das Kompostieren lief das ganze Jahr, und das Sieben des Kompostes fand mit wenigen Ausnahmen statt. Nur was das Gesellige angeht, mussten erneut Abstriche gemacht werden. Nur wenige Kompostgruppen konnten wegen der Pandemie Ausflüge unternehmen.

Weitere Projekte

Jedes Jahr unterstützt die FGZ viele Vereine und Projekte, die das Zusammenleben im Quartier fördern. Vereine wie der Bocciare Club, die Jugendbibliothek Friesenberg, die Theatergruppe r67 Zürich, der FC Wiedikon, der FC Red Star und der Schneesport-Club 4snow gehören dazu. Die grösste Unterstützung geht dabei an das Quartiernetz Friesenberg und den Verein Täglichbrot. Seit September 2020 verkaufen Freiwillige aus dem Quartier im Bäckerei-Laden am Friesenbergplatz Biobrot. Die FGZ hat als Starthilfe für 2 Jahre die Miete erlassen, ein Darlehen gewährt und einen A-fonds-perdu-Beitrag geleistet. Das Quartiernetz Friesenberg ist ein Verein für integrative Quartierentwicklung, der sich seit 2005 im Friesenberg engagiert und von der FGZ mit einem jährlichen Betrag unterstützt wird.

Verwaltung und Gremien

Das Jahr stand im Zeichen der Neuausrichtung: Mit dem Antritt der neuen Vorstandskommissionen wurde die 2017 eingeleitete Organisationsentwicklung zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht. Mit der Reorganisation der Verwaltung hat ein Prozess begonnen, der einzelne Teilbereiche neu gliedert, andere personell aufstockt. Beides stärkt die FGZ.

Ziel der Organisationsentwicklung war, die Handlungsfähigkeit der FGZ zu erhöhen. Der 3-teilige Prozess war auf die Stärkung der Verwaltung ausgerichtet, hat eine breite und formalisierte Mitwirkung hervorgebracht und die Anzahl und das Aufgabenspektrum der Vorstandskommissionen reformiert. Vor allem die Neugestaltung der Kommissionslandschaft hat die FGZ dieses Jahr beschäftigt.

Die neuen Vorstandskommissionen

Seit Sommer 2021 gibt es neu 4 Vorstandskommissionen entlang der 4 Geschäftsbereiche der FGZ, die den Vorstand bei Bedarf ergänzend beraten. Die zentralen Anpassungen umfassen dabei die neu gegründete Vermietungskommission (VeKo) und die Bauten- und Aussenraumkommission (BArKo), in der neu 2 bisherige Kommissionen zusammengeführt wurden. Daneben bestehen die Finanzkommission (FinaKo) und die Sozialkommission (SoKo) weiter fort. Die Kommission für Öffentlichkeitsarbeit wurde aufgelöst, nachdem sie ihre operative Tätigkeit beendet und an die Verwaltung übergeben hat.

Einsetzung des Steuerungsausschusses

Einen weiteren Teil der Organisationsentwicklung betraf die Einsetzung des Steuerungsausschusses Bauten und Aussenraum (StAuBa). Der StAuBa hat den Auftrag, Planungs- und Bauprojekte von Gebäuden oder im Aussenraum zu überwachen und über grössere Vergaben zu entscheiden. Er nahm im Frühjahr seine Arbeit auf und besteht aus 3 Personen.

Veränderung in den Gremien

Im Juni 2021 entschied der Vorstand, den Jugendbeirat (JuBe) nach einer 4-jährigen Pilotphase in eine Mitwirkungsgruppe umzuwandeln. Im Herbst hat dieser seine Arbeit aufgenommen.

Die Freizeitkommission heisst seit Anfang 2021 Freizeit.FGZ und wirkt seither mit unveränderten Aufgaben als Mitwirkungsgruppe. Als solche hat sie neu eine direkte Ansprechperson in der Verwaltung im Bereich Soziales und Genossenschaftskultur.

Vertrauensleute-Versammlung online

Die Vertrauensleute kamen pandemiebedingt dieses Jahr das 1. Mal online zusammen. Via Zoom diskutierte das Gremium das Projekt Ersatzneubau Grossalbis und empfahl der Generalversammlung die Annahme des Projektierungskredits. Einige Vertrauensleute, die wegen der Pandemie noch ein Jahr länger tätig waren, traten auf die GV 2021 zurück; viele von ihnen wegen der Amtszeitbeschränkung, die auch für die Vertrauensleute gilt. Die Nomination der Vertrauensleute für die neue Amtsperiode musste ebenfalls schriftlich stattfinden, weil die für die Nominierungen notwendigen Mieter/innen-Versammlungen nicht physisch durchgeführt werden konnten.

2. schriftliche Generalversammlung

Am 21. Juni hat die FGZ-Generalversammlung den Projektierungskredit von 5 Mio. Franken für den Ersatzneubau Grossalbis mit 85 Prozent der Stimmen deutlich bewilligt. Damit wird das Projekt «IM FRIESENBERG» von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten zum Bauprojekt ausgearbeitet. Anstelle der in den 1930er Jahren gebauten 74 Reihen-Einfamilienhäuser sollen 117 neue Wohneinheiten auf 4 Etagen entstehen.

Ein weiteres wichtiges Traktandum an der diesjährigen GV war die Wahl der Vertrauensleute für die verkürzte Amtsdauer 2021–2023. Verkürzt ist die Amtsdauer, da die Wahl aufgrund der Pandemie um ein Jahr verschoben werden musste. Als Zeichen einer lebendigen Genossenschaftskultur

sei erwähnt: Es gab dieses Jahr mehr Bewerberinnen und Bewerber als freie Positionen. Zudem wurden 2021 das erste Mal 7 Vertrauensleute mit der Zusatzfunktion Findungskommission gesucht und gefunden. Pro Rayon gibt es nun 1 Vertrauensperson mit dieser Zusatzfunktion: Bei einer Vorstandsvakanz werden 3 von ihnen von der Vertrauensleuteversammlung in eine Findungskommission des Vorstands delegiert, die die Bewerbungen prüft. Die Generalversammlung wählte alle 37 nominierten Kandidaten/-innen.

Die Generalversammlung fand pandemiebedingt zum 2. Mal schriftlich statt. Die Stimmbeteiligung war entsprechend hoch: 26 Prozent der FGZ-Mitglieder nahmen an den Abstimmungen und Wahlen teil. Damit die Genossenschafterinnen und Genossenschafter trotzdem eine Möglichkeit hatten, sich über die GV-Geschäfte zu informieren, wurde vorgängig eine Online-Veranstaltung abgehalten. Dabei konnten die Teilnehmenden den anwesenden Vorstands- und Verwaltungsmitgliedern per Textnachricht-Funktion oder per Video-Wortmeldung Fragen stellen oder ihre Meinung zu den Geschäften äussern.

Reorganisation der Verwaltung

Auf der Verwaltung der FGZ war es nach etlichen Jahrzehnten Konstanz an der Zeit, die Prozesse zu überprüfen. Gegenüber früher haben sich zum Beispiel die Aufgaben in der Bewirtschaftung und Instandhaltung verändert. Neue Softwarelösungen, anspruchsvolle Gebäudetechnik und veränderte Sicherheitsvorschriften stellen neue Anforderungen an die FGZ-Verwaltung. Die Analyse führte zur Erkenntnis, dass die technische Gebäudebewirtschaftung und Instandhaltung vermehrt objektbezogen, das heisst pro Siedlung, durchgeführt werden

sollen. Daher entschied sich die FGZ für eine Veränderung im Regiebetrieb: Die bisherigen Teams werden im Hinblick auf die neue Objektverantwortung reorganisiert. Die Aufgaben und Zuständigkeiten werden neu definiert und verteilt. Der Prozess ist 2021 angelaufen, und die genaue Ausgestaltung ist noch im Entwicklungsstadium. Klar ist, dass einzelne Mitarbeiterteams als Hauswarte Verantwortung für einzelne Liegenschaften übernehmen werden. Damit soll die Objektverantwortung geschärft und die Betreuung vor Ort insgesamt verbessert werden. In einer Reihe von Workshops erfolgten gemeinsam mit dem betroffenen Personal die Definition der künftigen Prozesse und die internen Schulungen.

Ebenfalls wurde das bereits seit längerem bestehende Problem der Engpässe in der technischen Bewirtschaftung analysiert, und das Team soll in der Folge verstärkt werden. Eine zusätzliche Stelle wurde in Form einer Teamleitung ausgeschrieben. Auch in der Kommunikation, dem Assistenzbereich und der Digitalisierung sollen künftig erweiterte Aufgaben abgedeckt werden: Es wird im kommenden Jahr je eine zusätzliche Stelle geben.



Nachhaltigkeit

Als Wohnbaugenossenschaft ist sich die FGZ ihrer Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt bewusst und räumt Nachhaltigkeit hohe Priorität ein. In einer Nachhaltigkeitsstrategie werden künftig Ziele und Massnahmen festgehalten.

Schon früh hat sich die FGZ zur wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Verantwortung bekannt, indem sie entsprechende Grundsätze im Leitbild und in den Statuten verankert hat. In einem Teilgebiet – der Energie- und Klimaschutzfrage – wurde bereits im Jahr 2011 auch ein messbares Ziel festgelegt. Dank dem Bau des Anernetzes und der baulichen Erneuerung von Siedlungen sollen die CO₂-Emissionen aus der Beheizung der FGZ-Liegenschaften bis 2050 um 90 Prozent sinken. Die FGZ ist seither in der richtigen Richtung unterwegs: 10 Jahre später sind diese CO₂-Emissionen 37 Prozent tiefer. Mit der fortschreitenden Klimaerwärmung müssen wir uns aber die Frage stellen, ob und wo wir allenfalls mehr tun können. Die FGZ überprüft nun die bestehenden Ziele und bettet sie in eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie ein, die Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Befragung der Mitglieder

Um die Bedürfnisse und Einschätzungen der Bewohner/innen und Genossenschaftler/innen in Sachen Nachhaltigkeit in Erfahrung zu bringen, haben wir eine Umfrage durchgeführt. Ergänzend haben auch Expertinnen und Experten aus verschiedenen Bereichen beurteilt, in welchen Themenfeldern die Auswirkungen der FGZ auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft besonders gross sind. Anhand der Ergebnisse dieses Prozesses haben wir uns für 5 Schwerpunktthemen entschieden.

Die 5 Schwerpunktthemen

Folgende 5 Schwerpunktthemen sollen künftig den Nachhaltigkeitskurs der FGZ bestimmen:

Günstiger Wohnraum – Die FGZ hat das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten

und zu schaffen. Was bedeutet das? Wie können wir trotz der notwendigen baulichen Erneuerung jederzeit genügend kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen?

Umweltfreundliche Gebäude – Die FGZ möchte den Ressourcenverbrauch und den CO₂-Ausstoss weiter reduzieren. Gebäude und die Art, wie Menschen darin leben, sind dafür zentral. Folgende Fragen sind relevant: Wie reduziert die FGZ den Energieverbrauch? Wie baut sie in Zukunft?

Wohnraum für mehr Menschen – Die FGZ verfolgt eine Strategie der massvollen Verdichtung, damit mehr Menschen in dieser Genossenschaft leben können. Raumplanerische und ökologische Fragen müssen in Zukunft vermehrt diskutiert werden: Wie kann die FGZ dazu beitragen, dass die Verdichtung in der Stadt stattfindet? Wie kann diese Verdichtung erreicht werden, ohne Wohn- und Aussenraumqualität zu reduzieren?

Vielfalt leben – Die FGZ will soziale Durchmischung in der Genossenschaft schaffen. Was unternehmen wir dafür, und welche Probleme stellen sich dabei? Wer lebt in der Genossenschaft? Was tut die FGZ, um möglichst breite Bevölkerungsschichten in die FGZ zu holen? Was sind die Bedingungen, um Teil der Genossenschaft zu werden?

Innen und aussen lebenswert – Wohnung und Aussenraum sollen in der FGZ für alle Bewohner/innen eine hohe Qualität haben. Der Aussenraum ist aber auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Was ist den Bewohnenden wichtig, um sich in der Wohnung und dem Aussenraum wohlfühlen?

Ein Prozess in der Startphase

Im Jahr 2021 hat die FGZ begonnen, für die 5 Schwerpunktthemen Schritt für Schritt

Messgrössen zu finden sowie Ziele und Massnahmen zu evaluieren. Dank einer Nachhaltigkeitsstrategie erhält die FGZ eine fundierte Grundlage für ihre Entscheidungen und startet einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess. Ressourcen können dort eingesetzt werden, wo die Wirkung am grössten ist. Auch wenn die Erarbeitung der Strategie mit messbaren Zielen und Kennzahlen noch andauert, bleibt die FGZ in Sachen Nachhaltigkeit nicht stehen.

Stand der Dinge

Neben dem Startschuss für die Nachhaltigkeitsstrategie hat die Verwaltung der FGZ 2021 zum Beispiel folgende Projekte umgesetzt oder angestossen:

- Mit Betriebsoptimierungen steigert die FGZ die Energieeffizienz und vermindert die Umweltbelastung. Wenn gebäudetechnische Anlagen optimal laufen, können nämlich bis zu 15 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden. Die FGZ stellt die Heizungen so ein, dass sie so wenig Energie wie nötig verbrauchen, um den gewünschten Komfort zu gewährleisten. In den Etappen 10, 11, 14 und 15 hat die FGZ bereits begonnen, die Heizanlagen zu optimieren. Als Nächstes kommen die Etappen 3, 13, 17 und 24 dran.
- In den Tiefgaragen installiert die FGZ neu LED-Lampen mit Bewegungsmeldern. Diese reduzieren ihre Leistung um 80 Prozent, wenn kein Licht nötig ist. Sobald welches gebraucht wird, wechseln die Lampen automatisch auf volle Leistung. Dank der neuen Lampen spart die FGZ Energie.
- Zur Förderung von ökologischem Mobilitätsverhalten entwickelt die FGZ ein Parkierungskonzept. Mit dem Ersatzneu-

bau Quartierzentrum entstand schon vor Jahren die erste autoarme Siedlung in der FGZ. Mit Blick auf den anstehenden Ersatzneubau Grossalbis und die vorgesehene Aufhebung von Parkplätzen in der blauen Zone erarbeitet die FGZ ein Parkierungskonzept, das für die ganze FGZ Grundsätze festlegen soll. Die Verabschiedung wird 2022 erwartet.

- Elektromobilität wird immer wichtiger. Um einheitliche Richtlinien für alle FGZ-Siedlungen zu schaffen, wurde im Rahmen der Planung des Ersatzneubaus Grossalbis ein Konzept für elektrobetriebene Autos, E-Bikes und Kleinfahrzeuge erarbeitet.
- Viel Heizenergie geht durch schlecht isolierte Gebäude verloren. Um Energie zu sparen, werden für ältere Gebäude energetische Sanierungen immer wichtiger. Für die 17. Etappe hat die FGZ deshalb den Grundsatzentscheid gefällt, dass bei der anstehenden Sanierung auch die Isolation der Gebäudehülle geplant wird.
- Die FGZ hat abgeklärt, wie auf den Dächern der 14. Etappe eine Solaranlage installiert werden kann. Die FGZ möchte das Projekt angehen. Zurzeit befindet es sich noch in der Planungsphase. Die Umsetzung ist für das Jahr 2023 vorgesehen.

Produktion gehört zu einer vielfältigen Stadt

Durch Strukturwandel, Verlagerung und Verdrängung sind viele produzierende Betriebe aus der Stadt verschwunden. In Zürich werden – wie in anderen Städten – seit einiger Zeit Anstrengungen zugunsten des Werkplatzes unternommen. Was steckt hinter diesem Engagement, und welche Rolle spielt die Made in Zürich Initiative?

Von **Silvio Trionfini und Günther Arber**, Made in Zürich Initiative

Rund 5 Prozent der Bauzonenfläche in der Stadt Zürich sind heute den Industrie- und Gewerbebezonen zugewiesen. Dies ist keine Selbstverständlichkeit angesichts von akuter Wohnungsknappheit und hohem Verwertungsdruck auf Arealen und Immobilien. Bereits 1992 wurde bei den Beratungen über die Bau- und Zonenordnung (BZO) unter dem Eindruck des Strukturwandels hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft darüber debattiert, ob Flächen für Produktionsbetriebe in der Stadt Zürich nicht gänzlich obsolet und die Industrie- und Gewerbebezonen deshalb «sofort und bedingungslos» für andere Nutzungen zu öffnen seien.

Dazu ist es nicht gekommen, wie der Blick in die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) zeigt. Während die Industrie- und Gewerbebezonen seit der BZO 1963 mit jeder Revision bis zur BZO 1999 sukzessive verkleinert und gleichzeitig teilweise sogar vollständig für die Ansiedlung reiner Dienstleistungsbetriebe geöffnet wurden, hat die letzte BZO-Revision die Industrie- und Gewerbebezonen (IG) umfangmässig wie 1999 belassen. Zusätzlich wurde mit der BZO 2016 in einigen IG-Gebieten der Anteil maximal möglicher Dienstleistungsflächen gegenüber der BZO 1999 wieder eingeschränkt.

Urbane Produktion

Hinter dieser Flächensicherung für produzierende Betriebe in der Stadt Zürich – und ähnlichen Bestrebungen in anderen Städten – steht die seit einigen Jahren zu beobachtende Rückbesinnung auf die Stadt als Standort für die Herstellung, Verarbeitung und Instandhaltung von Gütern. Auf der Suche nach neuen Nutzungen für die durch die Desindustrialisierung gegen Ende des 20. Jahrhunderts entstandenen Brachflächen war die Produktion zunächst natürlich kaum

ein Thema. Erst gesellschaftliche und technologische Veränderungen, die einerseits die Städte wieder als attraktiven Lebensraum ins Spiel brachten und andererseits eine wenig störende, kleinteilige und innovative – «urbane» – Produktion ermöglichten, änderten dies.

Getrieben wird dieses Revival der Produktion in der Stadt massgeblich durch 3 Faktoren: erstens durch die Digitalisierung mit ihren Prozess- und Fertigungsmöglichkeiten, zweitens durch das in Städten vorhandene grosse Potenzial von spezialisierten Arbeitskräften und Firmennetzwerken, die die Entwicklung, Verarbeitung und Vermarktung lokal nachgefragter und anderer Güter bewerkstelligen können, sowie drittens durch die in den Grossstädten vorhandene Nachfrage nach hochwertigen und nachhaltigen Produkten.

Stadt ist mehr als Wohnen und Büros

In Zürich wurde dieser Trend schon vor 15 Jahren erkannt: 2007 formulierte die Stadtregierung das Ziel, dass die noch vorhandenen Flächen für produzierende Betriebe gesichert werden sollen. Auch wenn der Anteil des produzierenden Sektors in der Stadt Zürich bezüglich Beschäftigung längst im einstelligen Prozentbereich angekommen ist und auch unter grosszügiger Hinzurechnung von Teilen der Kreativwirtschaft zur urbanen Produktion kaum darüber hinaus kommt, sind deren Beitrag und Potenzial für eine nachhaltige Stadtentwicklung offensichtlich: Durch eine Diversifizierung des Wirtschaftsstandorts, durch ein breiteres Arbeitsplatzangebot für verschiedene Profile und Lebensentwürfe und durch lokal verfügbare Angebote und kleinräumige Verflechtungen, mit tendenziell kürzeren Wegen, trägt der Werkplatz merklich zu einer vielfältigen, lebendigen und resilienten Stadt bei.

Mit der Sicherung der Industrie- und Gewerbebezonen (IG-Zonen) hat die Stadt Zürich einen wichtigen Nagel für den Fortbestand des Werkplatzes eingeschlagen. Die BZO ist dafür zwar ein grobes Werkzeug. So stellen insbesondere der Wandel der Arbeitswelt und die für die Bewilligungsinstanzen notwendige Definition, was ein Produktionsbetrieb ist, eine Herausforderung dar. Dennoch ist die Raumplanung unverzichtbar, um Räume für Nutzungen jenseits von Wohnen und Büros offen zu halten. Dank der IG-Zone entsteht nun etwa auf dem SBB-Areal Werkstadt an der Hohlstrasse ein interessantes Umfeld für urbane Produzenten/-innen.

Um den spannenden Kosmos der urbanen Produktion in der Limmatstadt besser sichtbar zu machen und zu stärken, wurde 2018 die Made in Zürich Initiative gegründet. Die Stadt Zürich hat diesen Verein mitinitiiert und leistet noch bis Ende 2022 eine Anschubfinanzierung.

Made in Zürich Initiative – ein Verein für urbane Macher/innen

Der Verein hat sich zum Ziel gesetzt, «urbane Produktivist/innen» jeglicher Couleur zusammenzubringen. Unsere Mitglieder kommen aus den unterschiedlichsten Branchen. Mode- und Möbelmacherinnen, Seifensieder und Foodköniginnen, aber auch High-Tech-Firmen und Industriebetriebe sind vertreten. Neben Vernetzung und Austausch unter den Macher/innen streben wir einen höheren Stellenwert und eine bessere Sichtbarkeit des produzierenden Gewerbes in der Stadt an. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir im Herbst bereits zum zweiten Mal den «Tag der urbanen Produktion» realisiert, an dem Werkstätten, Ateliers und Produktionsbetriebe ihre Tore und Türen öffnen. Mit diesem Anlass möchten wir die urbane Produktion der Bevölkerung zugänglich machen und den Dialog sowie das Verständnis für den Werkplatz fördern. Um das Potenzial des Events bestmöglich auszuschöpfen, haben wir mit verschiedenen Institutionen zusammengearbeitet, unter anderem mit dem Gewerbeverband der Stadt Zürich und mit Open House.

Nebst Aktivitäten zur Verbesserung von Sichtbarkeit, Vernetzung und Austausch wollen wir den Werkplatz in der Stadt Zürich auch weiterdenken. So haben wir zusammen mit Partnern im Frühling 2021 den Leitfaden «Standorte für urbane Produktion und Retail» (SUPR) veröffentlicht, der nicht nur die spezifischen Rahmenbedingungen urbaner Produktion in Zürich näher beleuchtet, sondern auch Handlungsanleitungen und Denkanstösse liefert. Die SUPR-Studie richtet sich an Immobilien-Entwickler/innen, Produzierende sowie an die öffentliche Hand.

Wir sind fest davon überzeugt, dass in einer lebendigen, zukunftsorientierten Stadt auch gewerkt, montiert und repariert werden soll. Durch die Nähe zwischen Angebot und Nachfrage können Transportwege eingespart werden. Auch bereichert die Möglichkeit für persönliche Kontakte zu Produzenten/-innen das Stadtleben. Vielleicht befinden sich auch in Ihrem Quartier Werkstätten, die Sie noch nicht kennen? Der Werkplatz in der Stadt Zürich ist erstaunlich vielfältig – dies zeigt auch ein Blick in unsere Mitgliederliste.

HINTERGRUND

Silvio Trionfini ist Präsident der Made in Zürich Initiative und Future Business Enabler bei der Freitag lab AG.

Günther Arber ist Mitinitiant und Vorstandsmitglied der Made in Zürich Initiative und Stv. Direktor bei der Dienstabteilung Stadtentwicklung.

Mehr Infos dazu finden Sie unter madeinzuerich.ch



Finanzbericht 2021

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, werden die Erläuterungen kurz gehalten, und es wird nur auf Besonderheiten näher eingetreten. Nach Bilanz und Erfolgsrechnung folgt der 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 717'000 Franken tiefer aus als im Vorjahr. Grund dafür ist die nun ganzjährig wirksame Mietzinsanpassung vom Oktober 2020.

Der Ertrag aus verrechneten Nebenkosten von rund 570'000 Franken (Vorjahr 575'000 Franken) setzt sich aus folgenden Positionen zusammen (in tausend Franken): Treppenhausreinigung 370, Strom und Gas 13, Waschen und Trocknen 181, TV-Pauschalen 6.

Liegenschaftsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Abnahme von rund 0,75 Mio. Franken. Hier fällt vor allem der etwas tiefere Aufwand beim Unterhalt ins Gewicht, da in diesem Jahr etwas weniger grössere Unterhaltungsprojekte abgeschlossen werden konnten.

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

Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens

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

Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen verharrten auch 2021 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 betragen im Durchschnitt 0,83% des beanspruchten Kapitals (0,83% im Vorjahr). Das durchschnittlich beanspruchte Kapital (Hypotheken und Daka-Konti) lag bei 319,5 Mio. Franken (Vorjahr 332,2 Mio. Franken).

Betriebsfremder Aufwand und Ertrag

In diesem Jahr gab es keine betriebsfremde Aufwände und Erträge.

Bilanz

Aktiven

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat im Vergleich zum Vorjahr um 0,03 Mio. Franken abgenommen. Die Begründung für die Änderung ergibt sich aus der Geldflussrechnung.

Die Veränderungen im Anlagevermögen sind detailliert aus der Bilanz und aus dem Anhang zur Jahresrechnung ersichtlich. Die nun letzte Aktivierung aus dem Baukonto des Quartierzentrums hatte den grössten 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 0,6 Mio. Franken zugenommen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ohne Fonds haben um rund 11,2 Mio. Franken abgenommen. Die detaillierten Angaben zur Entwicklung der Fonds befinden sich nach dem Lagebericht in diesem Jahresbericht.

Jahresabschluss nach «Swiss GAAP FER»

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

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

Bilanz

per 31. Dezember 2021

Aktiven	Anhang Nr.	2021 CHF	2020 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2 776 705	2 810 261
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	61 032	21 621
Übrige kurzfristige Forderungen		4 588	41 623
Nicht einbezahltes Anteilkapital		5 000	8 000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	2 093 272	1 911 003
Total Umlaufvermögen		4 940 597	4 792 508
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.3	551 003	561 003
Sachanlagen			
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)	2.4	484 206 109	479 478 587
Amortisationskonto		-110 848 196	-106 109 952
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		373 357 913	373 368 635
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)	2.4	96 430 770	96 430 770
Heimfallfonds		-22 540 405	-22 050 003
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		73 890 365	74 380 767
Baukonti	2.5	2 845 201	4 387 469
Technische Sachanlagen	2.6	24 235 007	25 006 514
Übrige Sachanlagen	2.6	1 129 292	869 208
Total Anlagevermögen		476 008 781	478 573 596
Total Aktiven		480 949 378	483 366 104

Passiven	Anhang Nr.	2021 CHF	2020 CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 010 655	2 381 619
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 150 939	1 156 965
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		211 678	211 678
		1 362 617	1 368 643
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	449 431	461 899
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.8	3 145 863	3 044 837
Total kurzfristiges Fremdkapital		7 968 566	7 256 998
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Darlehenskasse		86 927 000	84 500 019
Hypotheken		83 908 322	115 488 322
EGW-Anleihen		35 700 000	20 000 000
Darlehen		100 000 000	100 000 000
Subventionsdarlehen		223 962	298 616
		306 759 284	320 286 957
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Subventionsdarlehen (unverzinslich)		3 518 171	3 655 195
Unverzinsliche Darlehen		2 300 000	0
		5 818 171	3 655 195
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.9	122 254 101	114 297 123
Mietzinsausgleichsfonds	2.10	16 963 050	16 873 824
Solidaritätsfonds	2.11	2 249 891	2 266 561
		141 467 042	133 437 508
Total langfristiges Fremdkapital		454 044 497	457 379 660
Total Fremdkapital		462 013 063	464 636 658
Eigenkapital			
Anteilkapital	2.12	16 443 700	16 480 100
Gesetzliche Gewinnreserve		986 000	946 000
Gewinnvortrag		848 346	565 378
Jahresgewinn		658 269	737 968
Total Eigenkapital		18 936 315	18 729 446
Total Passiven		480 949 378	483 366 104

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2021

Anhang Nr.	2021 CHF	2020 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Mieterträge		
Wohnungen	29 952 474	30 758 274
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants	3 146 151	3 080 683
Garagen, Parkplätze	1 732 230	1 713 550
Mietzinszuschüsse	128 628	128 418
Mietzinsverluste	-24 890	-39 105
	34 934 593	35 641 820
Diverse Erträge		
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten	570 891	575 357
Ertrag Regiebetriebe	190 791	184 923
Ertrag Alterstreff	16 161	18 075
Ertrag PV-Anlagen	173 345	185 610
Übrige Erträge	805 036	801 567
	1 756 224	1 765 532
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	36 690 817	37 407 352
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)	6 726 384	6 970 714
Material und Betriebskosten Bauten und Aussenraum	846 443	1 157 278
Personalaufwand Bauten und Aussenraum	2.13 4 219 397	4 401 125
Total Unterhalt und Reparaturen	11 792 224	12 529 117
Baurechtszinsen	367 495	400 492
Versicherungen	358 508	311 595
Abgaben und Gebühren	1 950 838	2 063 957
Vermietungsaufwand (Inserate)	1 278	5 095
Einlage Erneuerungsfonds	8 762 810	8 676 830
Total Liegenschaftsaufwand	23 233 153	23 987 086
Übriger betrieblicher Aufwand		
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung und Soziales	2.13 2 239 634	2 089 490
Büro- und Beratungsaufwand	945 888	831 037
Organkosten	2.14 378 376	434 588
Total übriger betrieblicher Aufwand	3 563 898	3 355 115
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Fondseinlagen	9 893 766	10 065 151

Anhang Nr.	2021 CHF	2020 CHF
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen technische Sachanlagen	771 507	771 507
Abschreibungen übrige Sachanlagen	289 985	186 880
Einlage Amortisationskonto	4 738 244	4 865 969
Einlage Heimfallfonds	490 402	490 402
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	6 290 138	6 314 758
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern	3 603 628	3 750 393
Finanzaufwand		
Zinsen Hypotheken/Darlehen/EGW	2 010 002	2 119 184
Darlehenskasse-Zinsen	641 423	633 127
Übriger Finanzaufwand	62 598	26 482
Total Finanzaufwand	2 714 023	2 778 793
Finanzertrag	14 664	9 368
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	904 269	980 968
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag		
a. o./a. p. Ertrag	2.15 0	35 000
Einlage in Mietzinsausgleichsfonds	2.10 0	0
Jahresergebnis vor Steuern	904 269	1 015 968
Direkte Steuern	246 000	278 000
Jahresgewinn	658 269	737 968
Gewinnverwendung		
Bilanzgewinn	2021	
	CHF	
Vortrag vom Vorjahr	848 346	
Betriebserfolg	658 269	
Zur Verfügung der Generalversammlung	1 506 615	
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes		
Verzinsung Pflichtanteile mit 2,5%	415 000	
Einlage in Reservefonds	35 000	
Vortrag auf neue Rechnung	1 056 615	
	1 506 615	

Geldflussrechnung

	2021 CHF	2020 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	658 269	737 968
Abschreibung techn. Anlagen / übrige Sachanlagen	1 061 492	958 387
Einlage in Erneuerungsfonds	8 762 810	8 676 830
Einlage in Amortisationskonto	4 738 244	4 865 969
Einlage in Heimfallfonds	490 402	490 402
FGZ-Spezialfonds	72 556	214 243
Nettozinsen Darlehenskasse	430 928	425 990
Cashflow	16 214 701	16 369 789
Veränderung kurzfristige Forderungen	624	-57 711
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-182 269	-87 479
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	616 568	-2 476 420
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung HF	-6 026	8 459
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	101 026	-423 867
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	16 744 624	13 332 771
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften (inkl. Baukonti)	-3 083 949	4 794 898
Technische Anlagen (inkl. Baukonti)	-101 305	202 952
Übrige Sachanlagen	-550 069	-283 405
Finanzanlagen	10 000	18 348
Entnahme Erneuerungsfonds	-805 832	-7 556 517
Entnahme FGZ-Spezialfonds	0	-160 000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4 531 155	-2 983 724
Free Cashflow	12 213 469	10 349 047
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	1 996 053	291 944
Veränderung unverzinsliche Darlehen	2 300 000	0
Veränderung Hypotheken/Darlehen/EGW	-16 091 678	-11 211 678
Veränderung Anteilkapital	-36 400	280 200
Verzinsung Anteilkapital	-415 000	-395 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12 247 025	-11 034 534
Veränderung flüssige Mittel	-33 556	-685 487
Nachweis Veränderung flüssige Mittel	31.12.2021	31.12.2020
Anfangsbestand flüssige Mittel	2 810 261	3 495 748
Schlussbestand flüssige Mittel	2 776 705	2 810 261
Veränderung flüssige Mittel	-33 556	-685 487

Anhang zur Jahresrechnung 2021

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

	2021 CHF	2020 CHF
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	60 712	47 728
Diverse Debitoren	50 320	23 893
Delkredere	-50 000	-50 000
	61 032	21 621
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	2 090 041	1 911 003
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	3 231	0
	2 093 272	1 911 003
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	440 000
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
Diverse, kleinere Finanzanlagen (nominal: CHF 3 515)	1	1
Darlehen Stiftung Domicil, Zürich	15 000	25 000
Darlehen Gewerbetrieber	40 000	40 000
	551 003	561 003

2.4 Sachanlagen

Etappe	Landwert	Erstellungskosten	bilanzierter Anlagewert
1 Pappelstrasse, Margaretenweg, Jakob-Peter-Weg	197 300	11 029 734	11 227 034
2 Schweighofstrasse Nord	204 800	11 643 022	11 847 822
2 Genossenschaftshaus	19 000	1 031 000	1 050 000
3 Grünmatt	5 644 594	82 286 879	87 931 473
4 Staffelhof	144 100	12 045 821	12 189 921
5 Kleinalbis	213 600	17 421 697	17 635 297
6 Hort Kleinalbis	4 800	261 200	266 000
7 Schweighofstrasse Mitte	325 600	17 748 110	18 073 710
8 Grossalbis	156 000	8 576 743	8 732 743
9 Schweighofstrasse Süd	48 700	2 792 748	2 841 448
10 Unterer Schweighof II	1 038 448	8 002 740	9 041 188
11 Unterer Schweighof I	542 100	29 739 362	30 281 462
12 Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	211 800	14 316 774	14 528 574
13 Arbental	337 200	26 476 494	26 813 694
14 Bernhard-Jaeggi-Weg	379 000	33 168 232	33 547 232
15 Schweigmatt	229 800	12 753 233	12 983 033
16 Adolf-Lüchinger-Strasse	404 900	23 939 248	24 344 148
17 Hegianwandweg	130 000	7 125 074	7 255 074
18 Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)	227 400	12 400 816	12 628 216
19 Arbental (Mehrfamilienhäuser)*	901 300	48 603 241	48 095 849
25 Quartierzentrum Friesenberg	429 700	92 462 492	92 892 192
Total Liegenschaften auf eigenem Land per 31.12.2021			484 206 109
20 Friesenberghalde	im Baurecht	34 240 962	34 240 962
21 Verwaltungsgebäude	im Baurecht	2 735 799	2 735 799
21 Verwaltungsgebäude Tiefgarage	im Baurecht	1 399 505	1 399 505
22 Blumenhaus**	im Baurecht	4 793 923	4 543 923
23 Manessehof	im Baurecht	19 963 451	19 963 451
24 Brombeerweg	im Baurecht	33 547 130	33 547 130
Total Liegenschaften auf Baurechtsland per 31.12.2021			96 430 770

* 19. Etappe: Subvention Stadt Zürich CHF 821 644 / Eigensubvention CHF 587 048

** 22. Etappe: Eigensubvention CHF 250 000

	2021	2020
	CHF	CHF

2.5 Baukonti

Neubau Quartierzentrum Friesenberg (25. Etappe)	0	4 040 915
Tragwerksicherung Schweighofstrasse 177/179/181	0	346 554
Tragwerksicherung 4. Etappe	490 491	0
Tragwerksicherung 19. Etappe	895 474	0
Tragwerksicherung 19. Etappe Waschküche	18 302	0
Ersatzneubau 8. Etappe Grossalbis	975 399	0
Anergienetz 8. Etappe	82 892	0
Anergienetz 19. Etappe	18 414	0
Dachsanierungen 20. Etappe Friesenberghalde	253 648	0
Ersatz Heizungsanlage 23. Etappe	110 581	0
	<u>2 845 201</u>	<u>4 387 469</u>

	2021	2020
	CHF	CHF

2.6 Technische Sachanlagen

PV-Anlagen	1 789 029	1 894 236
Anergienetz	22 445 978	23 112 278
	<u>24 235 007</u>	<u>25 006 514</u>

Übrige Sachanlagen

Mobilien, Maschinen, Werkzeuge	857 477	559 332
Fahrzeuge	271 815	309 876
	<u>1 129 292</u>	<u>869 208</u>

2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verrechnungssteuer aus DAKA und AK-Verzinsung	213 865	211 026
Auszahlbares Genossenschaftskapital	94 700	122 500
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	140 866	128 373
	<u>449 431</u>	<u>461 899</u>

2.8 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahlte Mieten	1 067 748	1 013 582
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 836 856	1 763 791
Marchzinsen Hypotheken	280	373
Transitorische Passiven	383 901	361 050
Rückstellung direkte Steuern	-142 922	-93 959
	<u>3 145 863</u>	<u>3 044 837</u>

2.9 Erneuerungsfonds (s. auch Seite 48)

Jährliche Einlage gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.10 Mietzinsausgleichsfonds (s. auch Seite 48)

Keine Einlage gemäss Beschluss des Vorstands.

2.11 Solidaritätsfonds (s. auch Seite 48)

Äufnung durch Solidaritätsbeitrag von CHF 7.00 (mit Zahlung Mietzins).

2.12 Genossenschaftskapital (Anteilkapital)

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.

	2021	2020
	CHF	CHF

2.13 Personalaufwand

Personalaufwand Bauten und Aussenraum	4 219 397	4 401 125
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung, Soziales	2 239 634	2 089 490
Total Personalaufwand	<u>6 459 031</u>	<u>6 490 615</u>

	2021	2020
	CHF	CHF
2.14 Organkosten		
Entschädigungen Vorstand	98 713	91 161
Entschädigungen diverse Arbeitsgruppen Vorstand	0	20 158
davon zulasten Bauprojekte	0	-6 310
Entschädigungen Bauten-/Aussenraumkommission und Steuerung Bauten	67 319	69 744
davon zulasten Bauprojekte	0	-22 223
Entschädigungen weitere Kommissionen	30 823	104 025
Sozialleistungen für Gremien FGZ	28 693	30 748
Sachaufwand Vorstand und Kommissionen	36 852	71 636
Aufwand Vertrauensleute	38 128	0
Aufwand Generalversammlungen	38 538	35 261
Revisionsstelle	39 310	40 388
	378 376	434 588
2.15 Ausserordentlicher Ertrag		
Quartierzentrum 1. Baufeld, nachträglich erhaltene Mietzinsausfälle	0	35 000
	0	35 000
3. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	580 636 879	575 909 357
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	325 858 700	325 858 700
Davon im Eigenbesitz (unbelastet)	82 000 000	81 920 000
Effektive Hypothekarschulden	123 562 133	139 653 811
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		
	<250	<250
	(52.11)	(52.01)
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 2021 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, und es werden allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
8. Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahre	68 463 962	100 118 616
Fällig nach 5 Jahren	151 580 000	135 880 000
9. Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	39 310	40 388
Honorar für andere Dienstleistungen	5 385	0
10. Baurechtsverträge		
20. Etappe (Friesenberghalde) Laufzeit bis 1.9.2029, Baurechtszins im Jahr 2021: CHF 119 835		
21. Etappe (Schweighofstr. 193) Laufzeit bis 2.2.2033, Baurechtszins im Jahr 2021: CHF 10 900		
22. Etappe (Schweighofstr. 205-209) Laufzeit bis 7.3.2038, Baurechtszins im Jahr 2021: CHF 14 946		
23. Etappe (Uetliberg-/Hopfenstrasse) Laufzeit bis 16.7.2043, Baurechtszins im Jahr 2021: CHF 73 367		
24. Etappe (Hegianwandweg) Laufzeit bis 4.10.2063, Baurechtszins im Jahr 2021: CHF 148 447		





Lagebericht

Allgemeines

Die Jahresrechnung 2021 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Reglements der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus. Die Mieteinnahmen fielen aufgrund der Referenzzinssenkung resp. der Mietzinsanpassung vom Oktober 2020 tiefer aus.

Das gute Gesamtergebnis erlaubte uns wiederum, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds 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 bei Gewerberäumen, bei

Garagenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Im Jahr 2021 konnte der letzte Teil des Bauprojekts Quartierzentrum (Etappe 25) aktiviert werden.

Für den geplanten Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8) wurde nach Erteilung des Projektierungskredits durch die Generalversammlung 2021 mit der Planung begonnen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen. Die Coronapandemie hatte nebst den rund CHF 25'000 Mietzinsverlust keinen nennenswerten Einfluss auf die Jahresrechnung.

Zukunftsaussichten

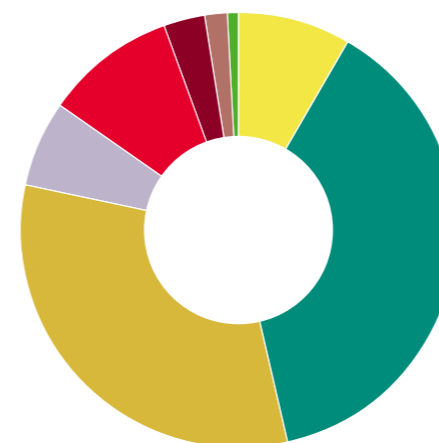
Wir erwarten in näherer Zukunft weiterhin ein sehr tiefes Hypothekarzins-Niveau. Der hypothekarische Referenzzinssatz ist seit dem März 2020 auf 1,25%.

Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2022 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 2021

	Bestand am 31.12.2021	Zugänge	Rückzahlungen/ Amortisationen	Bestand am 1.1.2021
Banken/Versicherungen	84 120 000	0	-31 580 000	115 700 000
Pensionskasse der Stadt Zürich	0	0	0	0
Darlehen der Stadt Zürich	3 107 099	0	0	3 107 099
Darlehen des Kantons Zürich	635 034	0	-211 678	846 712
EGW-Anleihen	35 700 000	15 700 000	0	20 000 000
Darlehen	100 000 000	0	0	100 000 000
Total	223 562 133	15 700 000	-31 791 678	239 653 811

Der Mieterfranken



	2021	2020
	100%	100%
Finanzaufwand	8,4	8,5
Fondseinlagen	38,1	37,5
Unterhalt und Reparaturen	32,1	33,4
Abgaben und Gebühren	6,3	6,3
Verwaltungsaufwand	9,7	9,0
Abschreibungen	2,9	2,6
Betriebsüberschuss	1,8	2,0
Steuern	0,7	0,7

Entwicklung der Fonds/Reserven per 31. Dezember 2021

	CHF	CHF
Erneuerungsfonds		
Bestand per 1. Januar 2021		114 297 123
zuzüglich: – Einlage 2021		8 762 810
abzüglich: – Entnahme für Stabilisierungsmassnahmen Et. 5	-706 103	
– Entnahme für Objektsanierung Arbenalstr. 143, Et. 13	-99 729	-805 832
Neuer Bestand per 31. Dezember 2021		122 254 101
Solidaritätsfonds		
Bestand per 1. Januar 2021		2 266 561
zuzüglich: – Einnahmen aus Solidaritätsbeiträgen 2021	191 846	
– Kapitalzins	16 999	208 845
abzüglich: – Beitrag an Solidaritätsfonds des WBG (SVW)	-27 407	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich	-28 355	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe NachhaltigMobil	-6 347	
– Aufwand Mitwirkungsgruppen Kompostgruppen	-25 122	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Freizeit.FGZ	-63 837	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Jugendbeirat	-5 442	
– Ladestationen Elektroparkplätze, Beitrag FGZ	-12 991	
– Starthilfe Täglichbrot, A-fonds-perdu-Beitrag 2021	-35 224	
– Miete Lokalität Täglichbrot 2021	-20 790	-225 515
Neuer Bestand per 31. Dezember 2021		2 249 891
Mietzinsausgleichsfonds		
Bestand per 1. Januar 2021		16 873 824
zuzüglich: – Unterbesetzungsbeiträge	327 892	
– Mehrzinsen infolge guter finanzieller Verhältnisse	1 050 063	
– Fondseinlage	0	1 377 955
abzüglich: – Verwaltungskosten (inkl. Versand Mietumfrage)	-107 200	
– Ausgerichtete Mietumlagen	-1 111 869	
– FGZ-Eigensubvention 25. Etappe	-69 660	-1 288 728
Neuer Bestand per 31. Dezember 2021		16 963 050
Gesetzliche Reserven		
Bestand nach Gewinnverwendung 2020		986 000
Antrag an die GV: Einlage in Reserve		35 000
Vorgesehener neuer Bestand		1 021 000

Berichtigungskonti zu den Anlagen per 31. Dezember 2021

	CHF
Amortisationskonto	
Bestand per 1. Januar 2021	106 109 952
zuzüglich: – Abschreibung 2021, 1% des Anlagewertes ohne Land	4 738 244
Neuer Bestand per 31. Dezember 2021	110 848 196
Heimfallkonto (Bauten im Baurecht)	
Bestand per 1. Januar 2021	22 050 003
zuzüglich: – Abschreibung 2021, 0,5% des Anlagewertes	490 402
Neuer Bestand per 31. Dezember 2021	22 540 405

Bericht der Revisionsstelle

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Familienheim-Genossenschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seite 34–42) für das am 31. Dezember 2021 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 2021 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, 8. April 2022

BDO AG

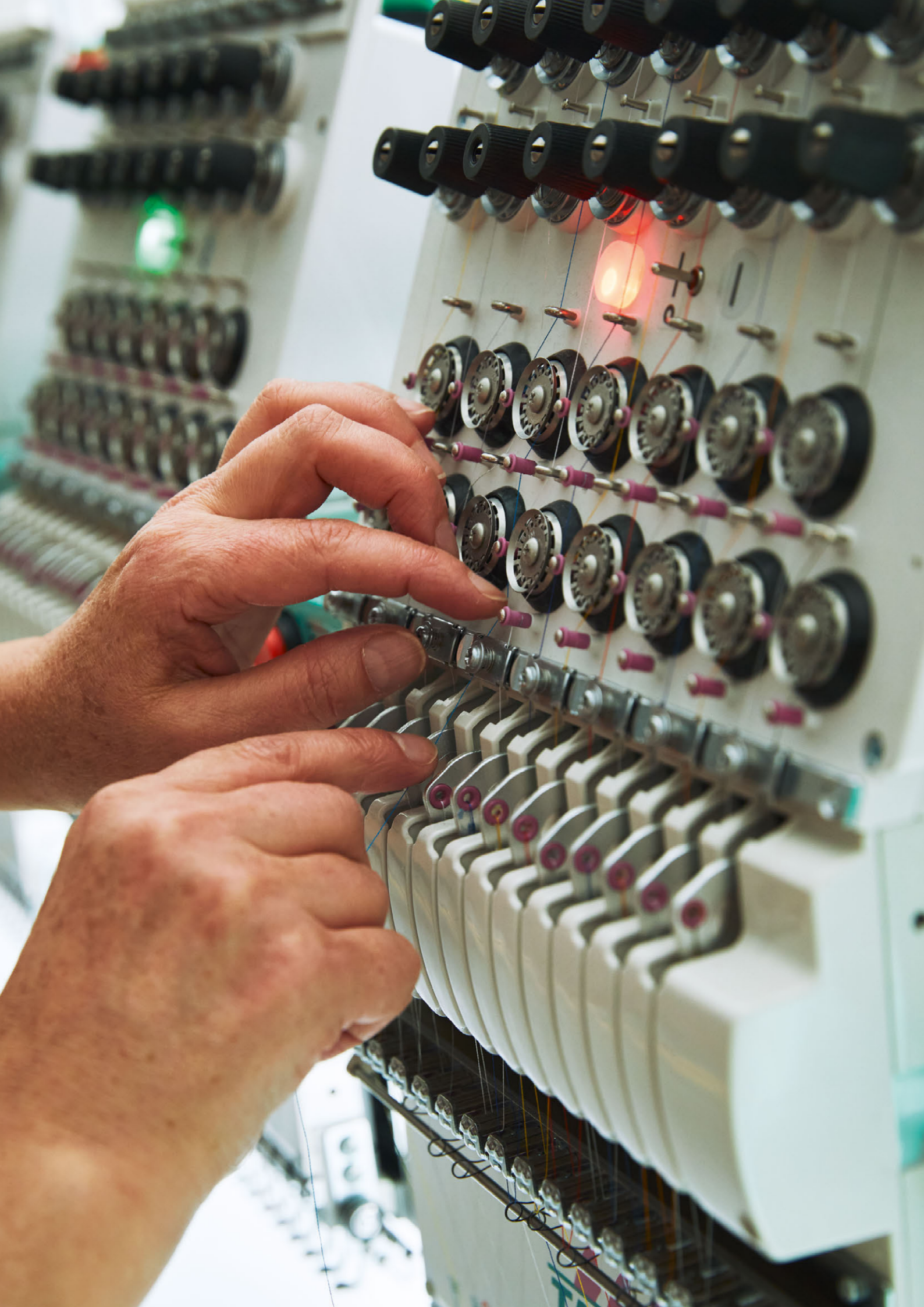
M. González

Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

R. Inderbitzin

ppa. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

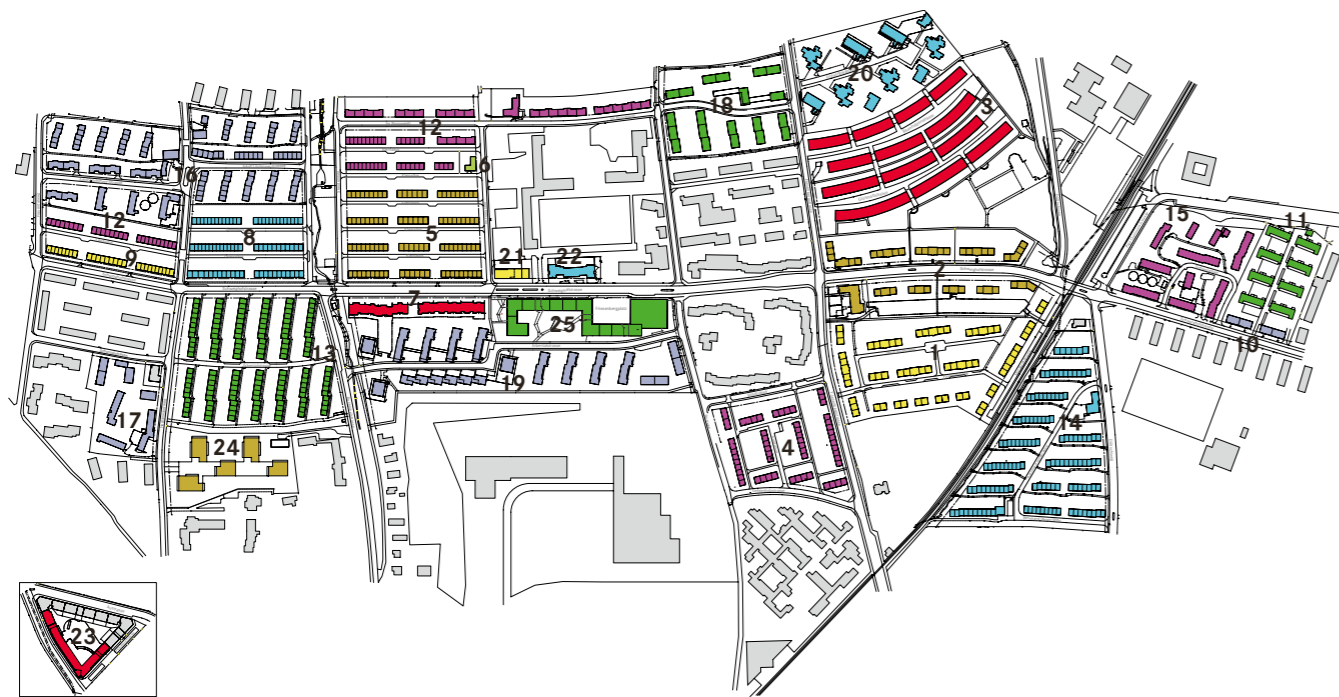




Übersicht Veranstaltungen 2021

- März **Mieter/innen-Versammlung:** Corona-bedingt mussten die physischen Treffen abgesagt werden. An 3 Online-Veranstaltungen konnten die Mitglieder die Kandidierenden für das Amt der Vertrauensleute aus ihrem Rayon kennenlernen und nominieren.
10. April **Veloflicktag:** Die Freizeit.FGZ konnte den beliebten Anlass dieses Jahr unter Auflagen durchführen. Die Teilnehmenden mussten sich allerdings im Voraus über Doodle anmelden und erhielten ein Zeitfenster von 30 Minuten.
20. April **Online-Vertrauensleute-Versammlung:** Leider war für die Vertrauensleute-Versammlung ein Treffen vor Ort nicht möglich. Damit die Vertrauensleute ihre Meinung zum wichtigen GV-Geschäft «Projektierungskredit Ersatzneubau Grossalbis» trotzdem abgeben konnten, wurde eine Online-Versammlung durchgeführt.
12. Mai **Pflanzenmarkt:** Dank Schutzkonzept konnte AktionNaturReich ihren traditionellen Pflanzenmarkt auf dem Friesenbergplatz durchführen.
29. Mai **Flohmarkt:** Zur grossen Freude der FGZ-Mitglieder fand der traditionelle Flohmarkt rund um das Quartierzentrum statt. Er lockte dieses Mal sehr viele Besucher/innen und Verkäufer/innen an.
14. Juni **Online-Veranstaltung zur GV:** Um den Mitgliedern eine gute Entscheidungsgrundlage für die schriftlichen Abstimmungen und Wahlen zu ermöglichen, fand eine Online-Veranstaltung zu den Vorlagen statt. Dort konnten die Genossenschafter/innen zu allen GV-Geschäften Fragen stellen.
21. Juni **Restversammlung Generalversammlung 2021:** Der Vorstand, der Geschäftsführer, die Vertretung der Revision versammelten sich im Gemeinschaftsraum Grünmatt und protokollierten die vom Wahlbüro ausgezählten Resultate der schriftlichen Abstimmungen und Wahlen.
2. Oktober **Herbstmarkt:** Der traditionelle Markt konnte dieses Jahr wieder stattfinden: Die FGZ-Mitglieder hatten die Gelegenheit, selbst angefertigte Sachen und anderes zu verkaufen.
13. November **Räbeliechtli-Umzug:** Nachdem der Anlass letztes Jahr ausgefallen war, marschierten die Kinder 2021 wie üblich durch das Quartier und erhielten zum Schluss erstmals auf dem Friesenbergplatz ein Wienerli mit Brot.
4. Dezember **Samichlaus:** Der Samichlaus kam auf den Friesenbergplatz und verteilte mit Leckereien gefüllte «Chlaussäcke». Die geplanten Filmvorführungen mussten, wie auch das Kasperli-theater, Corona-bedingt abgesagt werden.

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 | Brombeerweg |
| 12 | Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid | 25 | Quartierzentrum Friesenberg |
| 13 | Arbental | | |



Die FGZ in Zahlen – Kennzahlen 2021

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 2021 darzustellen.

Bewohner/innen



5673

Genossenschaftsmitglieder



3366

Anlagewert der FGZ-Siedlungen in CHF



580,6 Mio.

Mieterträge Wohnungen in CHF



29,9 Mio.

verschickte Einzahlungsscheine



14'000

Sozialberatungen



392

Gewerberäume



133

Ladenlokale



12

verteilte Masken



6580

verbrauchtes Desinfektionsmittel in Liter



40



Vorstand, Kommissionen, Mitwirkungsgruppen, Hilfsfonds und Vertrauensleute per 31. Dezember 2021

Vorstand	* Schulte Karin	Hegianwandweg 32	2013	Präsidentin (seit 2017)
	* Sagmeister Martin	Gehrenholzstrasse 14	2015	Vizepräsident
	Ammann Klaus	Baumhaldenstrasse 58	2017	
	Biebricher Martin	Arbentalstrasse 140	2020	
	* Büsser Katrin	Arbentalstrasse 169	2020	
	Haltinner Sascha	Staffelhof 30	2020	
	Müller Silvia	Grünmattstrasse 48	2019	
	* Sabatini Adriano	Hegianwandweg 79	2019	
	Schweizer Sandra	Bernhard-Jaeggi-Weg 55	2016	
	Trachsel Emil	Jakob-Peter-Weg 5	2019	
Barra Joël		2019	Delegierter Stadt Zürich	
	* Leitender Ausschuss des Vorstands			

Revisionsstelle	BDO AG, Zürich		2009	
------------------------	----------------	--	------	--

Steuerungs- ausschuss Bauten und Aussen- raum	Schweizer Sandra	Bernhard-Jaeggi-Weg 55	2021	Präsidentin (seit 2021)
	Ziswiler Daniela	FGZ-Verwaltung	2021	
	Meyer Domenic	Externer Beisitzer	2021	

Kommission Bauten und Aussenraum	Büsser Katrin	Arbentalstrasse 169	2020	Co-Präsidentin (seit 2021)
	Müller Silvia	Grünmattstrasse 48	2019	Co-Präsidentin (seit 2021)
	De Pedrini Gianluca	Kleinalbis 70	2015	
	Duner Isabelle	Arbentalstrasse 231	2017	
	Güller Michael	Hegianwandweg 28	2021	
	Nötzli Michael	Bernhard-Jaeggi-Weg 83	2015	
Ziswiler Daniela	FGZ-Verwaltung			

Finanzkommission	Sabatini Adriano	Hegianwandweg 79	2019	Präsident (seit 2019)
	Frischknecht Beat	Baumhaldenstrasse 30	2016	
	Steiner Elizabeth	Schweigmatt 41	2016	
	von Planta Patrick	Grünmattstrasse 54	2016	
	Schweizer Martin	FGZ-Verwaltung	2019	

Sozialkommission	Biebricher Martin	Arbentalstrasse 140	2016	Präsident (seit 2020)
	Coester Carla	FGZ-Verwaltung	2019	
	Baumgartner Elisabeth	Hegianwandweg 28	2021	
	Widmer Serrano Stefan	Grünmattstrasse 34	2021	

Vermietungs- kommission	Haltinner Sascha	Staffelhof 30	2020	Präsident (seit 2021)
	Berli Sabina	FGZ-Verwaltung	2013	
	Bessler Michael	Grünmattstrasse 5	2021	
	Kiefer Almut	Adolf-Lüchinger-Strasse 133	2021	
	Lamprou Anna	Kleinalbis 42	2021	
	Lautner Marion	Arbentalstrasse 222	2021	

AktionNaturReich (Mitwirkungsgruppe)	Bürki Anita C.	Hegianwandweg 99	2015	
	Bogo Andrea	Arbentalstrasse 318	2017	
	Riegger Werner	Arbentalstrasse 304	2015	
	Schneider Wintsch Irmi	Kleinalbis 6	2015	
	Zimmermann Angela	Grünmattstrasse 7	2019	

NachhaltigMobil (Mitwirkungsgruppe)	Lindenmeyer Jakob	Schweighofstrasse 230	2017	
	Baumer Frédéric	Hegianwandweg 28	2021	
	Hörnlimann Dominik	Adolf-Lüchinger-Strasse 141	2021	
	v. Niederhäusern Johannes	Schweighofstrasse 209	2014	

Freizeit.FGZ (Mitwirkungsgruppe)	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	2020		
	Pfeiffer Armin	Bernhard-Jaeggi-Weg 49	2020		
	Rüdenauer Kai	Staffelhof 14	2020		
	Suter Alain	Kleinalbis 84	2018		
	Tedaldi Jan	Kleinalbis 16	2018		
	Zumbrunn Monika	Schweighofstrasse 113	2017		

Jugendbeirat (Koordinatorinnen)	Ares Cordula	Adolf-Lüchinger-Strasse 68	2021
	Tillein Nic	Adolf-Lüchinger-Strasse 51	2021

Stiftung Hilfsfonds FGZ	Hiestand Karin	Kleinalbis 103	2015	Präsidentin (seit 2019) Aktuarin
	Müllhaupt Sarah	Kleinalbis 111	2012	
	Clavuot Andri	Schweighofstrasse 317	2016	
	Holzer Sonderegger Anita	Baumhaldenstrasse 31	2019	
	Minuscoli Gianluca	Staffelhof 31	2017	

Vertrauensleute

Rayon 1 Etappen 13, 17, 23, 24	Hirsch Susanne	Hegianwandweg 41	2021
	Marxer Jill	Arbentalstrasse 132	2021
	Nyfeler Jolanda	Arbentalstrasse 244	2017
	Schneeberger Anita	Arbentalstrasse 126	2021
	Epper Barbara ¹	Hegianwandweg 32	2021

Rayon 2 Etappen 8, 9, 12 (Langweid), 16	Horber Sabina	Adolf-Lüchinger-Strasse 53	2021
	Röthlisberger Ursula	Adolf-Lüchinger-Strasse 68	2012
	Schuster Nadeen	Adolf-Lüchinger-Strasse 86	2021
	Züst Yvonne ¹	Langweid 6	2021

Rayon 3 Etappen 7, 19, 25	Huber Ruth	Schweighofstrasse 182	2017
	Keller Elisabeth	Borrweg 61	2021
	Räber Kira ¹	Schweighofstrasse 202	2021
	Sänger Ulrike	Schweighofstrasse 200	2021
	Speidel Sonya	Arbentalstrasse 314	2021
	Steiner Rolf	Friesenbergplatz 11	2021
	Zumbühl Sandra	Arbentalstrasse 317	2017

Rayon 4 Etappen 5, 12 (Klein- albis), 21, 22	Bruder Melchior	Kleinalbis 8	2021
	Fuchs Nadine	Kleinalbis 49	2021
	Racca Leisebach Miriam	Im Rossweidli 9	2014
	Wintsch Dani ¹	Kleinalbis 6	2017

Rayon 5 Etappen 1, 2, 4, 14 Genossenschaftshaus	Hannemann Nathaly	Bernhard-Jaeggi-Weg 16	2017
	Hüni-Nöbauer Valesca	Schweighofstrasse 322	2021
	Köbrich Karl ¹	Bernhard-Jaeggi-Weg 92	2012
	Kurth Beatrice	Döltschweg 171	2012
	Wey Cristina	Bernhard-Jaeggi-Weg 143	2021

Rayon 6 Etappen 3, 18, 20	Bertozzi Kaspar Verena	Friesenberghalde 15	2012
	Marek Daniel	Friesenberghalde 3	2021
	Mehli Marc	Baumhaldenstrasse 22	2012
	Müller-Lenz Willi	Grünmattstrasse 37	2021
	Röthlisberger Maria	Im Rossweidli 73	2012
	Schulz Niklaus	Baumhaldenstrasse 62	2014
	Gross Heiko ¹	Im Rossweidli 64	2021

Rayon 7 Etappen 10, 11, 15	Gloor Mirjam	Schweighofstrasse 405	2021
	Kasten Stefan	Schweighofstrasse 405	2017
	Wälti Jean	Schweighofstrasse 403	2012
	Kennel David ¹	Schweigermatt 34	2021

Personal der FGZ

Stand 31. Dezember 2021

53 Personen mit 47,4 Stellenwerten à 100%; dazu 3 Lehrstellen und 1 Praktikumsstelle

Geschäftsführer	Schweizer Martin ¹	
Stab	Bond Josephine Schmucki Kristian Thoma David	Kommunikationsverantwortliche
Vermietung und Mitglieder	Berli Sabina ¹ Goldstein Anna Meyer Tanja Schär Elena Zurwerra Caroline Sebben Brian	Bereichsleiterin Empfang 3. Lehrjahr Kaufmann EFZ
Finanzen und IT	Schweizer Martin ¹ Mettler Urs Seeholzer Roger	Bereichsleiter
Soziales und Genossenschaftskultur	Coester Carla ¹	Bereichsleiterin
Sozialberatung	Kägi Simon	Sozialarbeiter
Altersbetreuung	Imfeld Bernadette Spasic Daliborka Birrner Pia Bolliger Cornelia Phongdet Apaporn	Teamleiterin Stv. Teamleiterin
Kompostberatung	Hatt Eduard	
Bauten und Aussenraum	Ziswiler Daniela ¹	Bereichsleiterin
Bau	Kufel Tomasz Krapf Beda Lengen-Telle Verena Caprez Eveline	

¹ Mitglied der Geschäftsleitung

Unterhalt und Regiebetrieb	Vock Gerhard Weibel Marianne	Abteilungsleiter
Bewirtschaftung	Isler Nicole Stutz Felix	
Reparateure	Frei Roger Albrecht Thomas Baumann René Forster John Jezler Dominique Maurer Philipp Schwarz Patrick Ulfig Quentin	Teamleiter Stv. Teamleiter 1. Lehrjahr Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Maler	Lienhard Kurt Pineroli Flavio Bajrami Kushtrim Fischer Roger Morell Manuela Pineroli Angelo	Teamleiter Stv. Teamleiter
Gärtner	Häusler Alex Zöbeli Cyrill Berisha Isa Dinis Fernandes Samuel Liborio Pires Duarte Alexander Martins Miguel Qusaj Safet Da Silva Kaleb Panetta Marcos	Teamleiter Stv. Teamleiter Praktikant 1. Lehrjahr Landschaftsgärtner EFZ
Reinigungsdienst	Cooper Samuel Kovacevic Avdo Berisha Asllan Jucker Bruno Spanò Francesco	Teamleiter Stv. Teamleiter
Dienstjubiläen	30 Jahre 25 Jahre 20 Jahre 10 Jahre	Fischer Roger, seit 1. April 1991 Frei Roger, seit 1. Juni 1991 Di Grazia Maria Teresa, seit 1. April 1996 Qusaj Safet, seit 1. September 2001 Albrecht Thomas, seit 1. Dezember 2001 Rodriguez Simon, seit 1. April 2011 Schwarz Patrick, seit 1. August 2011
Pensionierungen		Scherer Pia, Assistentin der Geschäftsführung, Ende Juli 2021 Marx Johannes, Kommunikationsbeauftragter, Ende August 2021 Tissot Ursula, Kompostberatung, Ende August 2021
Neue Mitarbeitende		Krapf Beda, Projektleiter Bau, seit 10. Mai 2021 Hatt Eduard, Kompostberater, seit 1. August 2021



Der Hilfsfonds FGZ besteht seit 1951 und ist eine unabhängige Stiftung, die auf den in der Weltwirtschaftskrise 1933 gegründeten Krisenfonds der FGZ zurückgeht. Das Geld für den Hilfsfonds stammt vorwiegend aus einem halben Prozent der Mietzinseinnahmen der FGZ. Aber auch die Genossenschafts-Eintrittsgebühren fliessen in den Hilfsfonds und hin und wieder Spenden oder ein Legat. Per Ende 2021 wies das Stiftungsvermögen einen Bestand von 1,15 Mio. Franken auf.

Dieses Geld wird gemäss Stiftungszweck für die individuelle Unterstützung von FGZ-Mitgliedern in materiellen Engpässen und Notlagen sowie als Weihnachtsgeld für Sozialhilfebezüger/innen und Menschen mit knappem Budget verwendet. Zusätzlich werden nebst einer Teilfinanzierung der Kosten der genossenschaftseigenen Sozialberatung und Altersbetreuung verschiedene Einrichtungen im Quartier unterstützt, deren Tätigkeiten den FGZ-Bewohnern/-innen zugutekommen.

Die Gesuchstellungen erfolgen über den Sozialarbeiter der FGZ, Simon Kägi. Der 5-köpfige Stiftungsrat entscheidet an seinen 4 Sitzungen über die eingehenden Anträge. Selbstverständlich werden alle Gesuche vertraulich behandelt.

Der Stiftungsrat kann nur dann Unterstützungen leisten, wenn er über Notlagen informiert wird. Es ist deshalb wichtig, dass FGZ-Genosschafter/innen um die Möglichkeiten der Stiftung Hilfsfonds FGZ wissen und sich an die Sozialberatung der FGZ wenden. In den letzten Jahren hat sich das Stiftungsgremium immer wieder mit der Frage beschäftigt, wie der Bekanntheitsgrad gesteigert, allfällige Hemmschwellen abgebaut und die Einzelfallhilfe gestärkt werden

können. Die Stiftung Hilfsfonds FGZ hat mit Beginn der Corona-Pandemie mit einer Zunahme an Gesuchen gerechnet – was im Jahr 2020 nicht eingetroffen ist – und daraufhin entschieden, mit einem Flyer auf sich aufmerksam zu machen. Dieser wurde im Frühling 2021 an alle Haushalte verteilt und wird in Zukunft auch allen Neuzuzüger/-innen abgegeben.

Einkünfte und Beiträge des Hilfsfonds

Insgesamt sind im Jahr 2021 37'120 Franken für Einzelfallhilfen an FGZ-Mitglieder ausgerichtet worden. Dieser Betrag liegt deutlich über den Ausgaben der letzten 15 Jahre (Durchschnitt 2005–2020: 23'543 Franken). So hat die Stiftung Hilfsfonds FGZ 2021 doppelt so viele Gesuche erhalten wie im Jahr zuvor, zudem sind einzelne Anträge mit einem höheren Betrag gutgeheissen worden. An den Hilfsfonds sind 2021 insgesamt 28 Gesuche gelangt. 7 Anträge wurden abgelehnt, da teilweise keine finanzielle Notsituation vorlag oder eine Lösung in Zusammenarbeit mit den Sozialen Diensten aufgeleistet werden musste.

Der Hilfsfonds hat im letzten Jahr Unterstützungsbeiträge für verschiedene Zwecke ausgerichtet und dadurch existenzielle Nöte mindern können. So wurden Beiträge für Mietzins- und Gesundheitskosten, aber auch für Aus- und Weiterbildungen bewilligt.

Erneut durchgeführt wurde 2021 die Weihnachtsgeld-Aktion. FGZ-Mitglieder mit knappem Einkommen und Sozialhilfebezüger/innen erhielten im Dezember für Weihnachten einen finanziellen Zustupf. Dafür wurden 18'700 Franken eingesetzt. Dieser Betrag ist mit dem Vorjahresergebnis vergleichbar. Insgesamt kamen 37 Einzelpersonen, 2 Paare und 25 Familien mit 48 Kindern in den Genuss eines weihnächtlichen Zustupfes.

Das Quartiernetz Friesenberg wurde im gleichen Umfang wie im Jahr zuvor unterstützt. Der Antrag zugunsten der Krankenstation Friesenberg für spezielle Auslagen ihrer Bewohnenden wurde anlässlich der letzten Sitzung bewilligt, konnte jedoch aufgrund der späten Einreichung nicht mehr rechtzeitig in die Buchhaltung 2021 einfließen.

Die Einnahmen des Hilfsfonds lagen im Jahr 2021 unter jenen der beiden Vorjahre. Dies hat vor allem damit zu tun, dass die Beträge aus den Nettomieten und Eintrittsgebühren tiefer ausgefallen sind. So gab es im letzten Jahr innerhalb der FGZ keinen Neubau, zudem machte sich die Senkung des Referenzzinssatzes bemerkbar. Andererseits gab es im letzten Jahr erneut mehrere Spenden von Privatpersonen aus dem Quartier für die Stiftung, worüber wir uns sehr gefreut haben.

Nachdem das Stiftungsvermögen seit 2017 aufgrund des Einnahmenüberschusses zugenommen hat, reduzierte es sich per Ende 2021 angesichts der Höhe der Gesuche um 6'698.50 Franken. Da davon auszugehen ist, dass einige bewilligte Gesuche aus dem Jahr 2021 erst 2022 ausbezahlt werden und in der Buchhaltung erscheinen, ist auch im nächsten Jahr mit höheren Auslagen zu rechnen. Die Stiftung Hilfsfonds verfügt dazu glücklicherweise über eine finanziell stabile Grundlage.

Personelle Zusammensetzung und Sitzungsinhalte

Der Stiftungsrat ist derzeit stabil aufgestellt und verzeichnete im letzten Jahr keine personellen Veränderungen. Er hat 4 Sitzungen abgehalten, aufgrund der Pandemie nur zum Teil physisch.

Neben den Gesuchen hat sich der Stiftungsrat mit verschiedenen weiteren Themen befasst. So beschäftigte er sich im Zusammenhang mit der Weihnachtsgeld-Aktion erneut mit der Frage, wie Genosschafter/innen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen erreicht werden können. Die Internetpräsenz des Hilfsfonds wurde auf der Webseite der FGZ neu verortet, und der Flyer wurde mit viel Einsatz überarbeitet und neu gestaltet. Der Stiftungsrat freut sich über die grosse und positive Resonanz darauf.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Flut an Nachrichten zur Corona-Pandemie hat auch das letzte Jahr geprägt. Kurzarbeit, zusätzliche Taggelder der Arbeitslosenversicherung mit entsprechender Verlängerung der Bezugsdauer und Hilfsprogramme haben Konkurse und Massenentlassungen verhindert und die wirtschaftliche Existenz vieler Personen gesichert. Der befürchtete Fallanstieg in der Sozialhilfe blieb bisher aus. Der Arbeitsmarkt hat sich schneller als erwartet erholt. Dennoch hat die Pandemie Ungleichheiten verschärft. Gerade Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen haben gemäss einer Studie der Nationalen Plattform gegen Armut einen sehr starken Einkommensrückgang erlitten. Gleichzeitig verfügen sie aufgrund vieler fixer Ausgabenposten kaum über finanziellen Spielraum. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der aktuellen Krise auf Wirtschaft und Gesellschaft werden sich erst in den nächsten Monaten zeigen.

Wie wichtig der Hilfsfonds ist, zeigt sich an der stark gestiegenen Zahl an Gesuchen, die im letzten Jahr eingegangen sind. Viele Gesuchsteller/innen sind aufgrund gesundheitlicher Belastungen, Trennungen in der Partnerschaft, Stellenverlust oder Erwerbseinbussen im Zuge der Corona-Pandemie in einen finanziellen Engpass geraten. Um vorübergehende Notlagen zu lindern oder zu überbrücken, gibt es für die FGZ-Mitglieder glücklicherweise den Hilfsfonds, der unbürokratisch und kurzfristig mit Unterstützung zur Seite stehen kann.

Rechnung Stiftung Hilfsfonds FGZ für das Jahr 2021

	2021 CHF	2020 CHF
Bilanz		
Aktiven		
Übrige kurzfristige Forderungen		
Kontokorrent FGZ	1 150 939	1 156 965
Darlehen (kurzfristig)	699	1 371
Total Aktiven	1 151 638	1 158 336
Passiven		
Eigenkapital		
Stiftungskapital	1 158 336	1 150 227
Jahresergebnis	-6 698	8 109
Total Passiven	1 151 638	1 158 336
Erfolgsrechnung		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Zuweisungen FGZ: - 0,5% der Nettomieten	174 290	178 010
- Eintrittsgebühren	4 410	7 910
Spenden	4 079	2 041
Diverse Einnahmen	0	324
	182 779	188 285
Betriebsaufwand		
Beiträge an Lebensunterhalt	-1 508	-1 982
Beiträge an Anschaffungen	0	0
Beiträge an Gesundheitskosten	-15 026	-3 800
Beiträge an Mietzins- und Umzugskosten	-10 383	-15 873
Beiträge an Aus- und Weiterbildung	-7 842	0
Beiträge an Integrationshilfe	-240	0
Notfallhilfe	-2 120	-900
Fremdbetreuung	0	-854
Weihnachtsgeld	-18 700	-18 500
Beiträge Diverse	0	0
Beiträge an Institutionen	-30 000	-35 000
Anteil Löhne Altersbetreuung/Sozialberatung	-110 000	-110 000
	-195 819	-186 909
Bruttoergebnis	-13 040	1 375
Übriger betrieblicher Aufwand		
Verwaltungsaufwand	-2 335	-1 880
Finanzertrag		
Zinsen Kontokorrent	8 677	8 614
Jahresergebnis	-6 698	8 109

Bericht der Revisionsstelle

Anhang zur Rechnung Stiftung Hilfsfonds 2021

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

Hiestand Karin*	Präsidentin
Müllhaupt Sarah*	Aktuarin
Clavuot Andri	Mitglied
Holzer Sonderegger 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 Mitarbeitenden

Die Stiftung hat keine eigenen Mitarbeitenden.

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat des Hilfsfonds der Familienheim-Genossenschaft Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seite 72-73) des Hilfsfonds der Familienheim-Genossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2021 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, 23. März 2022

BDO AG



Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin



ppa. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich

Bilder:
Mara Truog
www.maratruog.com

Design:
büroblau visuelle kommunikation
www.bueroblau.ch

Gestaltung:
therefore
www.therefore.ch

Korrektorat:
Claudia Locatelli
www.cltexte.ch

Produktion:
Offset Holend AG
www.holend.ch

Auflage: 2800



97. Jahresbericht und Rechnung 2021
der FGZ, Mai 2022

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich

Tel. 044 456 15 00
verwaltung@fgzzh.ch
www.fgzzh.ch

