

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, there are several rows of multi-story apartment buildings with light-colored facades and red-tiled roofs. The buildings are interspersed with green trees and grass. In the middle ground, a dense residential area with smaller houses and trees extends towards a large, lush green forested hill. On top of the hill, two tall communication towers are visible against a blue sky with scattered white clouds. The overall scene is bright and sunny, with a lens flare effect visible in the middle ground.

Jahresbericht 2022

F G Z

FGZ von oben

Wie sieht die FGZ von oben aus? In diesem Jahresbericht zeigen wir die FGZ für einmal aus der Vogelperspektive. Mit einer Drohne sind die Fotografen von Puzzle Media für uns über den Friesenberg geflogen. Auf den Bildern erkennt man nicht nur, wie schön die FGZ von oben aussieht. Es ist auch deutlich sichtbar, wie reichhaltig grün unser Quartier ist. In unseren Gärten und dem Grün zwischen den Häusern leben denn auch unzählige Tierarten. Gleichzeitig ist unser Aussenraum in der FGZ ein Paradies für Kinder – und selbstverständlich auch ein wichtiger Erholungsraum für die Erwachsenen. Wo in den Gründerzeiten vor allem Gemüse zur Selbstversorgung angebaut wurde, stehen heute Sonnenschirme, Hüpfburgen und Kaninchenställe auf einer Wiese. Ebenfalls gut erkennbar sind die vielen Bäume. Sie sorgen für angenehmen Schatten und mindern im Sommer die Hitze. Viele Bilder aus der Vogelperspektive zeigen Häuser in Reihen. Dies ist die vorherrschende Bebauungsstruktur hier am Friesenberg. Sie geht ursprünglich auf eine städtebauliche Planung des damaligen Stadtbaumeisters Hermann Herter zurück. Dieses städtebauliche Muster möchten wir auch in Zukunft erhalten. Denn das Bauen in Reihen macht den Charakter des Quartiers aus. Das Bild unseres Quartiers wird sich also mit einer massvollen Verdichtung auch künftig nicht wesentlich verändern. Ein gutes Beispiel dafür ist das Projekt für den Ersatzneubau Grossalbis. Anstelle der heutigen Siedlung werden deutlich mehr Wohnungen auf dem fast gleichen Fussabdruck entstehen. Das viele Grün bleibt erhalten – die Autostrassen durch die Siedlung werden allerdings verschwinden. Ebenfalls wird der neue Grossalbis in Zukunft von oben gesehen glitzern und strahlen: Eine grosse Photovoltaik-Anlage ist auf dem Dach geplant. Solche Photovoltaik-Anlagen erkennt man auch auf den Bildern der neueren Siedlungen. Von ihnen wird es je länger, je mehr geben.

Die Bilder laden zu einer Entdeckungsreise durch die Dachlandschaften der FGZ ein: Viel Vergnügen beim Betrachten der FGZ aus der Vogelperspektive! Apropos Vogelperspektive: Lesen Sie dazu passend auch alles zum bevorstehenden Umzug von Mauerseglern und Fledermäusen auf Seite 28.



Inhalt

6	Vorwort
10	Vermietung und Mitglieder
14	Bauten und Aussenraum
19	Todesfälle 2022
20	Soziales und Genossenschaftskultur
22	Verwaltung und Gremien
26	Nachhaltigkeit
28	Thema: Interview mit Versaplan
	Finanzbericht 2022
32	Erläuterungen zur Jahresrechnung
51	Bericht der Revisionsstelle
	Jahresrückblick und Siedlungen
53	Veranstaltungen 2022
54	Die Siedlungen der FGZ
56	Die FGZ in Zahlen
58	Liegenschaftswert und Wohnungsbestand
62	Behörden und Kommissionen der FGZ
66	Personal der FGZ
70	Stiftung Hilfsfonds FGZ
72	Rechnung Stiftung Hilfsfonds
74	Impressum

Vorwort



Umbauen ist angesagt

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter
Liebe Leserinnen und Leser

Lange Zeit war es nur eine Prognose, die nie einzutreffen schien – doch 2022 wurde sie auf einmal real: Die Preise für Energie stiegen an. Der Krieg in der Ukraine führte uns vor Augen, wie fatal unsere Abhängigkeit von fossilen Energien auch geopolitisch ist. Auch mit Blick auf den Klimawandel ist zu hoffen, dass es nun mit der nachhaltigen Energieversorgung endlich rasch vorwärtsgeht.

Die FGZ hat sich schon vor über 10 Jahren auf diesen Weg begeben. Wir haben 2011 Ja gesagt zum Bau des Anergienetzes und entschieden, uns von fossilen Energien weitgehend zu verabschieden. Diesen Weg wollen wir weitergehen: Netto-Null muss auch für die FGZ das Ziel sein. Einfach wird das nicht, und es wird auch nicht schnell gehen. Notwendig ist nämlich ein grosser Umbau unseres Gebäudebestandes.

Dafür gibt es kein allgemeingültiges Rezept. Wir werden für jede Siedlung einzeln entscheiden, was der beste Weg ist. Für die nächsten 8 Jahre haben wir einen Plan: Nebst den 2 Ersatzneubauten wollen wir nicht weniger als 6 Siedlungen der FGZ sanieren. Im Unterschied zu vergangenen Sanierungen möchten wir neu auch den Energieverbrauch der Gebäude reduzieren und konsequenter Photovoltaik-Anlagen bauen. In unseren Altbauten verpufft deutlich zu viel Energie.

Im vergangenen Jahr haben wir in der Genossenschaft auch Grundsatfragen zur Parkierung zur Diskussion gestellt. Das Ergebnis: Wir wollen nur noch autoarme Siedlungen bauen. «Mehr gemeinnützige Wohnungen, aber nicht mehr Autos», ist unser Ziel. Das bedeutet für uns alle, Schritte in Richtung ökologischeres Mobilitätsverhalten zu machen.

Natürlich ist das alles nicht gratis zu haben. Die FGZ wird deshalb mit verschiedenen Massnahmen dafür sorgen, dass das Wohnen auch für Haushalte mit schmalem Portemonnaie bezahlbar bleibt. Denn unser oberstes Ziel bleibt klar: preisgünstiger Wohnraum für Familien und unsere Mitglieder in der Nachkinderphase. Und günstige Wohnungen haben wir in Zürich noch immer viel zu wenig.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Schulte'.

Karin Schulte, Präsidentin FGZ

Herzlichen Dank!

2022 gab es erstmals seit 2019 wieder eine richtige Generalversammlung. Ein Dank geht an die über 250 FGZ-Mitglieder, die dieses Jahr den Weg ins Volkshaus gefunden und sich an den Diskussionen und Abstimmungen beteiligt haben. Die Genossenschaftsdemokratie der FGZ lebt davon, dass die Mitglieder mitbestimmen und sich aktiv einbringen. Sei dies nun an der Generalversammlung oder ganz konkret in der eigenen Siedlung an Mitwirkungsanlässen.

Dank dem tatkräftigen Einsatz vieler aktiver Mitglieder hat auch die Genossenschaftskultur im vergangenen Jahr mit vielen kleinen und grossen Anlässen wie dem «F wie Friesi»-Fest, dem Herbstmarkt oder dem Räbeliechtli-Umzug wieder richtig Fahrt aufgenommen. Danke allen, die dies ermöglicht oder sich in anderer Weise für das Zusammenleben engagiert haben. Manchmal sind es kleine Gesten, die in der Nachbarschaft zählen.

Besonderer Dank geht 2022 an die FGZ-Hauswarte und Reparatere. Wir freuen uns, dass die Aufgaben in den neu organisierten Teams wieder mit Freude und Elan kollegial angepackt werden. Unser Dank geht aber ebenso an alle übrigen Mitarbeitenden der Verwaltung, an die Kolleginnen und Kollegen des Vorstands, die Mitglieder der Kommissionen und der Stiftung Hilfsfonds und an die Vertrauensleute. Und nicht zuletzt richtet sich der Dank auch an alle Institutionen und Partner, die mit uns zusammenarbeiten.





Vermietung und Mitglieder

Die Umsiedlung für den Neubau Grossalbis konnte schon Ende 2022 fast vollständig abgeschlossen werden. Erstmals musste die FGZ aber für einzelne Mitglieder die Zügelfrist verlängern, weil sie vor Ablauf der Frist nicht 3 Ersatzangebote machen konnte. Neu wird der Autoverzicht ein Kriterium bei der Vermietung sein.

Die Vermietung der Wohnungen und Reihenhäuser verläuft bei der FGZ nach einem klaren über das Vermietungsreglement geregelten Prozess. Da FGZ-Mitglieder im Verlauf ihres Lebens in der Regel wegen der Belegungsvorschriften umziehen müssen, gibt es eine interne Interessentenliste. Wird eine Wohnung frei, so wird sie nach klaren Kriterien vergeben. Entscheidend sind die Dringlichkeit der Umzugsgründe sowie die Einkommens- und Vermögenssituation. Erst wenn ein Objekt nicht intern vergeben werden kann, wird es zur externen Vermietung ausgeschrieben.

Autoverzicht künftig ein Kriterium

Neu soll für bisherige und neue Mitglieder das Thema Autobesitz als Kriterium bei der Wohnungsvergabe eingeführt werden. Künftig sollen alle Neubauten in der FGZ autoarm gebaut werden. Das bedeutet, dass es im Schnitt nur noch 35 Parkplätze pro 100 Wohnungen geben wird. Die knappen Parkplätze können dann nur noch an Bewerbende vergeben werden, die aus gesundheitlichem oder beruflichem Grund dringend auf ein Auto angewiesen sind. Auch für einen Zuzug in die FGZ gilt: In Zukunft werden Bewerberinnen und Bewerber «ohne Auto bzw. auf ein Auto angewiesen» bevorzugt. Autoverzicht wird damit neu als Kriterium bei der Vergabe eines Wohnobjektes berücksichtigt. In autoarmen Siedlungen muss die grosse Mehrheit der Haushalte ohne Auto leben – die Einhaltung wird von der Stadt Zürich kontrolliert. Die FGZ hat im Quartierzentrum (Etappe 25) mit autoarmen Siedlungen bereits erste Erfahrungen gesammelt.

Auszug Grossalbis

Wer wegen eines Abrisses aus einer Siedlung ausziehen muss, tut dies oft nicht ohne Wehmut. Deshalb haben wir viele Gespräche mit den betroffenen Mitgliedern geführt, um ihnen den Auszug zu erleichtern. Die Reihen-Einfamilienhäuser in der Siedlung Grossalbis (Etappe 8) waren Ende 2022 bis auf eine Aus-

nahme alle befristet an externe Parteien vermietet. Davon hat die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) 22 Häuser gemietet. In den restlichen sind Wohngemeinschaften untergebracht.

Die befristete Vermietung hat zu einer sehr unterschiedlichen Durchmischung der Bewohnenden in der Siedlung Grossalbis geführt. Die Verwaltung hat mit Flyern und einer Plakatkampagne zu gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz aufgerufen.

Wir haben viele Gespräche geführt, um den betroffenen Mitgliedern den Auszug aus dem Grossalbis zu erleichtern.

Verlängerung der Zügelfristen

Mitglieder, die nach Auszug von Kindern oder Partnern in einer zu grossen Wohnung oder einem zu grossen Reihen-Einfamilienhaus wohnen, kommen gemäss dem «Reglement zur Erhaltung von Familienwohnobjekten und sozialer Mietzinsausgleich» in eine Zügelfrist. Betroffene Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhalten vor Ablauf der Zügelfrist 3 Ersatzangebote von der FGZ. 2022 konnten kaum Ersatzangebote gemacht werden. Weil die Siedlung Grossalbis durch einen Neubau ersetzt wird, hat sich die interne Umzugslage noch verschärft. Da wir den dortigen Bewohnerinnen und Bewohnern zuerst ein neues Zuhause vermitteln, bedeutete das für die anderen Parteien in den Zügelfristen leider, dass sie länger auf Angebote von uns warten müssen, da es noch weniger freie Objekte gab. Die FGZ hat deshalb erstmals bei einigen Parteien die Zügelfrist verlängern müssen. So

können wir gewährleisten, dass wir allen genügend geeignete Ersatzobjekte unterbreiten können.

Sondagen Tiefgaragen

Vom 12. September bis 21. Oktober 2022 wurden auf und in den Tiefgaragen der Etappen 2, 7, 11, 16, 20 und 24 Sondagearbeiten wie Spitzstellen und Bohrungen zur Kontrolle der Tragsicherheit durchgeführt. Für einzelne Mieterinnen und Mieter der Garagenplätze hatte dies einen Umzug auf einen Reserveplatz zur Folge. Kurzfristig mussten diverse Fahrzeuge umplatziert werden. Die Ersatzplätze sind über alle Siedlungen der FGZ verstreut. Was als kurzzeitiges Provisorium begann, bleibt nun bis mindestens Herbst 2023 bestehen.

Gemeinschaft lebt auf

Erfreulich war, dass die Auslastung der Gemeinschaftsräume und der Gästezimmer nach der Pandemie wieder gut angelaufen ist. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter schätzen die Angebote und nutzen sie rege.

Gestiegene Kosten

Neben gestiegenen Erdöl- und Gaspreisen infolge des Ukrainekriegs im Februar 2022 haben sich auch die Strompreise verteuert. Entsprechend haben sich die Nebenkosten für unsere Mitglieder erhöht. Dies ist insbesondere für jene der Fall, die in älteren Gebäuden leben. 2022 haben wir dies im September via Brief kommuniziert und die Nebenkostenbeiträge vorausschauend erhöht.

Statistik Wohnobjekte

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 136 Wohnobjekte wiedervermietet. Dies sind im Vergleich zum letzten Berichtsjahr 2 Wohnungen mehr. Neben 36 Vermietun-

gen an Externe, die nicht Genossenschaftsmitglieder wurden (z. B. Grossalbis-Zwischenvermietungen), zogen 80 Mietparteien innerhalb der FGZ um. Dieses Jahr war der häufigste Umzugsgrund ein bevorstehender Abbruch der bewohnten Liegenschaft (Siedlung Grossalbis). Genossenschaftsmitglieder in der Umzugsfrist sind in diesem Jahr der zweithäufigste Grund. Für 14 Mietparteien, die sich wegen Auszug der Kinder in der Umzugsfrist befanden, konnten neue Verträge für kleinere Wohnobjekte abgeschlossen werden. Aufgrund von Ausschreibungen auf unserer Webseite konnten 20 externe Parteien in ein Wohnobjekt der FGZ ziehen und damit Mitglied der Genossenschaft werden.

Über das ganze Jahr zogen 51 Mietparteien aus der FGZ. Davon wechselten 13 in ein Alters- oder Pflegeheim, und 14 Mietverträge endeten, da die Mitglieder verstorben sind. Der Leitende Ausschuss musste über einen Genossenschafter den Ausschluss aus der Genossenschaft verfügen und die Kündigung des Wohnobjektes veranlassen. Damit sind nur 23 Haushalte, weniger als 1 Prozent, aus eigenem Antrieb aus der FGZ in eine andere Wohnung oder ein anderes Haus ausgezogen.

Darüber hinaus hat das Vermietungsteam dieses Jahr 59 Vertragsänderungen vorgenommen: Sie betreffen Trennungen, Scheidungen und Todesfälle.

Für Nebenobjekte wie Parkierungsmöglichkeiten, Lager, Gewerbe wurden insgesamt 156 Mietverträge erstellt.





Bauten und Aussenraum

Nebst diversen Instandsetzungsprojekten standen im vergangenen Jahr die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau Grossalbis und das Anergienetz im Vordergrund. Eine Studie zeigt, dass nicht etwa häufigere Trockenperioden, sondern Bauarbeiten im Umfeld die Hauptgründe für Rissbildung an unseren älteren Gebäuden sind.

Der Uetliberglehm setzt sich mehrheitlich aus Ton, Silt und Sand zusammen. Dieser Untergrund ist an sich stabil. Allerdings wurde vermutet, dass der Lehm Boden einen Zusammenhang mit den an diversen Gebäuden entstandenen Rissen haben könnte. Um dies umfassend zu prüfen, hat die FGZ ein Team von Fachspezialisten beauftragt.

Den Rissen auf die Spur gekommen

Das externe Team aus Ingenieuren, Geologen, Meteorologen und Naturwissenschaftlern konnte aufzeigen, dass Hitze- und Trockenperioden bei den Gebäudeschäden derzeit eine untergeordnete Rolle spielen. Erst wenn sich das Klima weiter verändert, könnte dies zu Schäden an Gebäuden führen. Es zeigte sich jedoch, dass unser Untergrund besonders anfällig für Störungen ist. Solche Störungen können Baugruben, Umbauten an Gebäuden und Kanalarbeiten sein. Durch sie können Ausgleichsbewegungen im Boden provoziert werden. Künftig werden wir daher alle grossen Bauvorhaben mit Sicherungskonzepten für die umliegenden Gebäude begleiten. Zudem beobachten wir alle Gebäude langfristig, sodass wir Veränderungen rasch erkennen und im Einzelfall entsprechend reagieren können. Vorsicht ist auch bei Grundrissveränderungen geboten, die sich auf die Statik unserer eigenen Häuser negativ auswirken könnten.

Neues zum Schutzzumfang Etappe 1 und 2

Für die Festlegung des Schutzzumfangs der beiden Gründeretappen gibt es einen zeitlichen Rahmen von 2 Jahren. Zuständig sind die Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich. Die FGZ durfte ihre Anliegen äussern. Dafür haben wir einerseits den heutigen Zustand der Siedlungen überprüfen lassen und andererseits die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser abgeholt. Beides haben wir der Stadt Zürich mitgeteilt. Unsere Anliegen werden nun geprüft. Die Denkmalpflege und die Gartendenk-

malpflege formulieren dann einen Schutzzumfang, der mittels Machbarkeitsstudien überprüft und vom Stadtrat im Rahmen einer Interessenabwägung festgelegt wird.

Bauprojekt Grossalbis und Anergienetz

Die Zonenplanänderung «Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg» ist seit Juni 2022 rechtskräftig. Themen, die für den Neubau der Siedlung Grossalbis baurechtlich relevant sind, konnten wir im Herbst mit den Behörden vorbesprechen. Es handelt sich dabei um Themen wie Gebäudehöhen, die Terraingestaltung sowie die Anforderungen des Ergänzungsplans an interne Wegverbindungen «Promenade Jardin». Ende 2022 ging die Projektierungsphase Bauprojekt zu Ende, und das Bewilligungsverfahren kann 2023 eingeleitet werden.

Unter die neue Siedlung Grossalbis wird eine neue Energiezentrale eingebaut, die künftig auch die Etappen 9, 12 und 16 mit Heizwärme versorgen wird. Dafür wird unter der Siedlung das 3. Erdsondenfeld der FGZ entstehen. Das Projekt ermöglicht den Weiterbau am Anergienetz. Auch der Umbau der Energiezentrale A330 in der Etappe 19 ist in Vorbereitung. Diese Energiezentrale wird die Etappen 19 und 7 zukünftig mit Anergie versorgen. Die Umsetzung startet im ersten Quartal 2023 und dauert bis Herbst 2023.

Instandsetzung Siedlung Etappe 17 und Etappe 19

Künftig sollen die CO₂-Reduktion und die Erreichung der ökologischen Zielsetzungen bei der FGZ eine noch höhere Priorität haben. Bei Gesamtanierungen sollen deshalb auch energetische Sanierungen geprüft und zügig an die Hand genommen werden. Wichtig ist, dass die Mieten mit geeigneten Massnahmen auch für Haushalte mit bescheidenem Einkommen bezahlbar bleiben. Dieser Grundsatzentscheid hat auch unsere grössten Sanierungsprojekte beein-

flusst: Bei der Instandsetzung der 17. Etappe Hegianwandweg stehen nebst dem Ersatz von Küche und Bad, der Erneuerung von Leitungen neu auch energetische Verbesserungen im Zentrum. Im Aussenraum möchten wir den gewachsenen Naturraum erhalten und mit wenigen Eingriffen mehr Qualität für die Bewohner/innen schaffen. Über den Baukredit stimmen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an einer ausserordentlichen GV am 3. Oktober 2023 ab. Die Arbeiten sollen Anfang 2024 starten.

Die Siedlung Etappe 19 Arbental möchten wir gemäss Langzeitplanung der FGZ ab 2025 sanieren. An einem Mitwirkungsanlass im Frühling 2022 konnten die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Bedürfnisse bei der Verwaltung platzieren. Die Vorschläge fliessen in die Planung des Projekts ein. Die Sanierung dieser Siedlung soll die Erneuerung von Küche, Bad und Leitungen umfassen sowie eine energetische Optimierung der Gebäudehülle. Im Aussenraum möchten wir die ökologische Qualität erhöhen und mehr Biodiversität schaffen. Auch die Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner/innen sollen gestärkt werden. Parallel erarbeiten wir die Grundlagen zur vorgezogenen Sanierung der Kanalisationsleitungen, die bereits im Oktober 2023 erfolgen wird.

Überprüfung der Tragsicherheit der Tiefgaragen

Wir haben Ende 2021 begonnen, die Tragsicherheit (Statik, Brandschutz) unserer 14 Tiefgaragen (inklusive Autounterständen) zu überprüfen. Dabei haben wir Hinweise erhalten, dass die Tragsicherheit in der Tiefgarage am Hegianwandweg 79 (Etappe 16) mangelhaft ist. Aus diesem Grund mussten wir den Aussenbereich (inkl. Spielplatz) über der Tiefgarage sperren. Wir haben temporäre Stützen eingebaut. Die Resultate der Abklärungen zeigen jedoch, dass die statische Verstärkung anspruchsvoller ist als erwartet und bis Herbst 2023 dauern wird.

Team Technik und Hauswarte

Der Unterhalt an Gebäude und Aussenraum wird immer komplexer, und die Herausforderungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung steigen. Als Folge daraus haben wir die bisherigen Reinigungs- und Reparaterteams in ihren Fachbereichen weitergebildet und per 1. April 2022 in neue Teams Hauswartung und Technik überführt. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 22 unter Verwaltung und Gremien.

Weitere Projekte

Im Weiteren haben wir in Etappe 7 und 23 die Lifte saniert, die Eingangsfronten der Häuser am Brombeerweg (Etappe 24) ersetzt und die Flachdächer der Etappe 20 saniert oder erneuert. In der Siedlung Friesenberghalde (Etappe 20) haben wir im Sommer an der Nordfront 9 Mausegler-Nistkästen montiert. In der 19. Etappe werden wir die Bänke durch neue Ökobänke ersetzen. In der 24. Etappe haben wir im Rahmen eines Pflegekonzeptes einzelne Weiden durch weitere biodiversitätsfördernde Baumarten ersetzt und Ruderalflächen neu angelegt. Zudem haben wir in der Etappe 19 Velounterstände umgesetzt und arbeiten auch für die Etappen 16 und 18 an neuen Velounterständen in Absprache mit der Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich. In der Etappe 3 haben wir den Wurzelraum der japanischen Kirschbäume mit einer Sandsteinumrandung vergrössert.







Todesfälle 2022

Alagic Omer	Borrweg 59
Boss Joseph	Im Rossweidli 68
Bürgi-Perret Ruth	Schweighofstrasse 186
Da Fonseca Rüdisühli Edeliana	Schweighofstrasse 180
Fäh Paul	Friesenbergstrasse 240
Fuchs Franz Andreas	Schweighofstrasse 204
Gieriet-Zeller Adelheid	Friesenberghalde 8
Gfeller René	Friesenberghalde 9
Graf Elsbeth	Adolf-Lüchinger-Str. 40
Gulotti Emil	Schweigmatt 45
Haug-Thalmann Paul	Baumhaldenstrasse 51
Heim Helen	Schweighofstrasse 180
Hensch-Hager Erica	Friesenbergstrasse 251
Kälin Bruno	Im Rossweidli 57
Kälin Franz	Langweid 18
Kälin Ruth	Langweid 18
Kircher Walter	Hegianwandweg 36
Lippert Stephanie	Hegianwandweg 28
Lorenzini Romanina	Schweighofstrasse 209
Nacht René	Arbentalstrasse 336
Nierentz Detlev	Friesenberghalde 3
Notter Gottlieb	Schweighofstrasse 401
Ramsauer Stephan	Schweighofstrasse 206
Ribi Fernand	Schweighofstrasse 182
Rippstein Arnold	Arbentalstrasse 330
Prêtre Jean-Pierre	Friesenberghalde 3
Schoch Gertrud	Schweighofstrasse 389
Stucki Robert	Langweid 21
Togni-Romeo Sergio Mario	Friesenberghalde 8
Übelhart Elisabeth	Schweighofstrasse 174
Vogt Walter	Arbentalstrasse 342

Soziales und Genossenschaftskultur

2022 war ein lebendiges Genossenschaftsjahr. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die FGZ-Anlässe gut besucht und zahlreiche, auch neue, Siedlungsfeste gefeiert. Die Mitwirkungsanlässe waren unterschiedlich besucht. Die FGZ freut sich auf noch mehr Beteiligte.

Die FGZ bietet ihren Mitgliedern ein breites Angebot von Dienstleistungen rund um die Themen Soziales und Alter. Diese Beratungs- und Unterstützungsangebote sind beliebt: Die Mitglieder nutzen sie aktiv. Auch die sozialen Anlässe in der FGZ finden regen Zuspruch. In den Siedlungen fanden sowohl langjährige, traditionelle als auch neue Feste statt. Sie alle fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben. Die Mitwirkungsanlässe zogen nicht immer gleich viele Interessierte an.

Sozialberatung

2022 fanden erneut etwas mehr Beratungen als im Vorjahr statt. Die Mitglieder meldeten sich vor allem wegen finanzieller Probleme und Fragen im Zusammenhang mit Trennungen oder Scheidungen.

Altersbetreuung mit Alterstreff

Die Wäscheaufträge, die das Team in der Altersbetreuung bearbeitet, blieben wie auch im vergangenen Jahr hoch. Die Aufträge für Unterstützungsleistungen im Alltag, wie etwa das Einkaufen, blieben auf einem etwas tieferen Niveau. Der Alterstreff war geöffnet, man traf sich zu ungezwungenen Gesprächen. Auch konnte das Team eine Reihe von Aktivitäten durchführen, die viele Mitglieder besuchten.

Die FGZ-Mitwirkungsanlässe

Interessierte und engagierte Mitglieder konnten sich 2022 in verschiedenen Projekten einbringen.

Im Januar und Februar haben wir die Bewohnerinnen und Bewohner der Gründeretappen zu 2 Mitwirkungsanlässen eingeladen. An den Anlässen ging es um die Unterschutzstellung der beiden Siedlungen. Die Bewohnerschaft durfte ihre Bedürfnisse in Sachen Wohnen, Aussenraumgestaltung und Infrastruktur kundtun. Diese werden in den Prozess einfließen. Das Bundesgericht hatte am 25. August 2020 entschieden, dass die Stadt Zürich die Etappen 1 und 2 teilweise

oder vollständig unter Schutz stellen soll. Die Stadt Zürich ist daran, den Umfang der Unterschutzstellung zu definieren (vgl. auch Seite 14 Bauten und Aussenraum).

Auf eine Initiative der Bewohnenden hin wurde im Frühjahr der Spiel- und Aufenthaltsplatz «Cheeri» bei der Etappe 1 neu gestaltet. Im Mitwirkungsprojekt stellten Bewohnende und Verwaltung ein tolles Projekt auf die Beine – die Umsetzung wurde dann zusammen angepackt. Für den Spielplatz hiess das: Kies gegen Gummimatten, Sand gegen «Bsetzesteine» und Holz anstelle von Metallstangen. Mit einem Fest wurde der neue Spielplatz von Gross und Klein eingeweiht.

Die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Arbenal (19. Etappe) konnten ihre Wünsche und Bedürfnisse für die anstehende Siedlungssanierung anbringen. Die Befragten schätzen etwa die Grundrisse, die Sitzplätze, den grünen Aussenraum und den tiefen Mietzins. Als störend empfunden wurde die Ringhörigkeit der Wohnungen. Ihre Rückmeldungen fliessen in die Projektdefinition ein, die 2023 fertiggestellt werden soll.

Freude bereitete auch die Spielgeräteerneuerung im Unteren Schweighof (10./11. Etappe). Die Verwaltung hat die Bedürfnisse hinsichtlich Spiel- und Begegnungsorten in der Siedlung abgeholt und mit den Bewohnerinnen und Bewohnern diskutiert, was machbar ist. Im Anschluss haben wir einige Spielgeräte eins zu eins ersetzt und gleichzeitig Neues ausprobiert. So wünschten sich die Bewohnerinnen und Bewohner ein im Boden versenktes Trampolin – ein Spielgerät, das es in der FGZ bislang noch nicht gibt.

Ein weiteres Projekt im Aussenraum haben wir im Manessehof (23. Etappe) gestartet. Nachdem wir den Innenhof aufgefrischt haben, steht nun die Terrasse an, die für die Bewohnerinnen und Bewohner der Uetlibergstrasse zugänglich ist. Auch da holte die Verwaltung die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ein. Die Umsetzung des Projektes erfolgt 2023.

Ein weiterer Anlass war das Forum Mitwirkung. Ziele des Forums waren, interessierte Mitglieder über die Mitwirkungsmöglichkeiten und Unterstützungs-

Auf eine Initiative der Bewohnenden hin wurde im Frühjahr der Spiel- und Aufenthaltsplatz «Cheeri» bei der Etappe 1 neu gestaltet. Im Mitwirkungsprojekt stellten Bewohnende und Verwaltung ein tolles Projekt auf die Beine – die Umsetzung wurde dann zusammen angepackt.

formen für eigene Initiativen in der FGZ zu informieren, diese Möglichkeiten zu diskutieren und offene Fragen zu klären. Weitere Ziele bestanden darin, neue Engagements für die Förderung von Nachbarschaft zu identifizieren und Gleichgesinnte zu finden. Nur wenige Mitglieder interessierten sich für diesen Anlass Anfang 2022.

Die beiden Organisationskomitees fürs 100-Jahr-Jubiläumfest (OK Fest und OK Zeitdokument mit Rahmenprogramm) sind gut gestartet und intensiv mit den Vorbereitungen beschäftigt.

Die FGZ-Freizeitanlagen Holzofen und Pétanque-Bahn betreiben Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Betriebsgruppen kümmern sich um Instruktionen vor Ort für Nutzerinnen und Nutzer der Anlagen und die Schlüsselübergaben. Auch dies ist eine Form von Mitwirkung in der FGZ.

Kompostgruppen

Die rund 130 Kompostbetreuerinnen und Kompostbetreuer kümmerten sich um die Gemeinschaftskom-

postanlagen der FGZ. Das Kompostieren lief das ganze Jahr, und das Sieben des Kompostes fand mit wenigen Ausnahmen statt. Das Dankesessen fand im vergangenen Jahr im frühen Herbst statt. Bei einem gelungenen Nachtessen trafen sich die Kompostbetreuerinnen und Kompostbetreuer nach längerer Zeit wieder alle gemeinsam.

Weitere Projekte

2022 fand das «F wie Friesi»-Quartierfest statt. Dieses Fest organisieren die verschiedenen Quartierorganisationen und Genossenschaften gemeinsam im Rhythmus von rund 4 Jahren. Das Programm bot für Jung und Alt vielfältige Aktivitäten bei bestem Wetter. Neben feinem Essen und einem bunten Angebot für Kinder gab es erstmals eine interreligiöse Feier sowie eine Podiumsdiskussion zur Zukunft des Quartiers Friesenberg.

Auch 2022 unterstützte die FGZ viele Vereine und Projekte, die das Zusammenleben im Quartier fördern. Vereine wie der Boccia-Club, die Jugendbibliothek oder die beiden Fussballclubs FC Wiedikon und FC Red Star gehören dazu. Die grössten Unterstützungsbeiträge gingen an das Quartiernetz Friesenberg und den Verein Täglichbrot, dessen Pilotprojekt für den Betrieb eines Brotverkaufsladens am Friesenberg dank einer weiteren finanziellen Unterstützung der FGZ verlängert werden konnte.

Verwaltung und Gremien

2022 wurden wichtige Meilensteine erreicht: Die Zonenplanrevision für den Friesenberg ist rechtsverbindlich abgeschlossen, der Regiebetrieb ist reorganisiert, und die FGZ erhält einen neuen Auftritt samt aufgefrischem Logo. An der GV standen Fragen zur Mobilität zur Diskussion.

Die FGZ und der Uetliberg sind eng verbunden. Dies verdeutlicht unser Logo seit 2012: Es zeigt den Zürcher Hausberg als Relief in grünen Strichen, während die rote Farbe des FGZ-Schriftzugs für Bewegung und soziales Engagement steht. Hinter diesen Werten stehen wir nach wie vor – aber es wurde Zeit für eine zeitgemässe, digital nutzbare Version.

Frischer Auftritt

Mit einem Redesign haben wir daher unser Logo modernisiert. Der Schriftzug ist frischer, das Rot satter, und der Uetliberg wird nicht mehr als ganzer Bergkamm, sondern neu abstrakt in Form von Strichen dargestellt. Die 2 Striche symbolisieren unseren Hausberg: Sie versinnbildlichen die beiden Türme. So stellen wir kompakt dar, wie sich die FGZ versteht: als Siedlungsgenossenschaft am Fusse des Uetlibergs. Das aufgefrischte Logo und das angepasste Corporate Design werden Anfang Mai 2023 über alle Ebenen gleichzeitig lanciert. Auch digital möchten wir den Auftritt verbessern: Seit dem Spätsommer 2022 arbeiten wir an der Neugestaltung der Website. Die Mitglieder sollen die Informationen schneller und einfacher finden können.

Reorganisation im Regiebetrieb

Seit Anfang 2020 sind wir dabei, die Arbeit und Funktionsfähigkeit der FGZ-Verwaltung in Sachen Qualität und Mitgliederorientierung zu verbessern. Bereits im letzten Jahr wurden hier wichtige Weichen gestellt. Die zentrale Umstellung in diesem Jahr betraf den Regiebetrieb. Die bisherigen Reinigungs- und Reparaterteams wurden neu organisiert. In Workshops wurden die Aufgaben und Zuständigkeiten frisch definiert und verteilt.

So ist die FGZ seit April 2022 in 4 Hauswart-Rayons aufgeteilt. Pro Rayon gibt es 2 Hauswarte, die sich ausschliesslich um Liegenschaften der zugewiesenen Etappen kümmern und für diese Wohnobjekte verant-

wortlich sind. Das Wohnobjekt und seine Bewohnerinnen und Bewohner rücken damit ins Zentrum. Unsere Hauswarte sind Generalisten und vorrangig zuständig für einfache Reparaturen, Inspektionen, Kontrollen und die Reinigung. Sie werden unterstützt durch ein 4-köpfiges Technikteam. Sie sind die Fachpersonen auf dem jeweiligen Gebiet und werden bei komplexeren Aufgaben aufgebildet. Sie sind zuständig für alle Siedlungen und gewähren so eine einheitliche Handhabung. Das Technikteam plant die Instandhaltung der Gebäude und führt anspruchsvollere Inspektionen, Wartungen und Reparaturen durch. Gemeinsam kümmern sich beide Teams um die Immobilien, die Gebäudetechnik und damit auch das Anergienetz.

Mit dem Redesign haben wir unser Logo modernisiert. Der Schriftzug ist frischer, das Rot satter, und der Uetliberg wird nicht mehr als ganzer Bergkamm, sondern abstrakt in Form von 2 Strichen dargestellt.

Arbeitssicherheit gestärkt

Im Rahmen der weiteren Professionalisierung haben wir uns auch hinsichtlich Arbeitssicherheit weiterentwickelt. Für Geschäftsstelle und Regiebetrieb haben wir die Notfallpläne weiterentwickelt und die Dokumentation der Abläufe optimiert. Die ganze Verwaltung liess sich im Sommer zu den Themen Erste Hilfe und medizinische Notfälle weiterbilden. Überhaupt hat die FGZ der Weiterbildung der Mitarbeitenden mehr

Augenmerk gewidmet. So wurden die Mitarbeitenden im Regiebetrieb unter anderem in den Bereichen Elektrik und Sanitär systematisch ausgebildet. Die FGZ wird die kontinuierliche Weiterbildung und Weiterentwicklung der Mitarbeitenden auch in Zukunft fördern und ausbauen.

Mobilität in der FGZ

Im FGZ-Leitbild ist der Grundsatz verankert, ökologisches Mobilitätsverhalten zu fördern. Am effizientesten kann die FGZ dies über das Parkplatzangebot beeinflussen. Der Vorstand hat daher 2022 entschieden, angesichts des baulichen Erneuerungsprozesses das Wohnen ohne Auto noch konsequenter zu fördern. Dies einerseits, um die Umweltbelastungen wie CO₂-Emissionen, Verkehrslärm und die Luftqualität im Quartier zu beschränken und die Kosten zu minimieren. Andererseits stärkt dieser Entscheid auch den qualitativ hochstehenden und sicheren FGZ-Aussenraum. Themen wie eine Reduktion von Autos und Parkplätzen lösen jedoch viele Emotionen aus. Aus diesem Grund wurden in einem 1. Schritt die Vertrauensleute, danach die Generalversammlung konsultiert.

Stimmungsbarometer an der GV

Die Generalversammlung fand dieses Jahr wieder im Volkshaus statt. Dort nahm sich der Vorstand viel Zeit, die Stimmung zu den Parkierungsfragen abzuholen. Die anwesenden 264 Mitglieder konnten via Abstimmungsgerät ihre Meinung zu den angedachten Massnahmen kundtun. Die Massnahmen wurden kontrovers diskutiert: Die Hälfte der Anwesenden fand die Pläne zu strikt, die andere Hälfte zu wenig konsequent. Der Vorstand hielt letztlich an folgenden Massnahmen fest: Neubauten werden als autoarme Siedlungen realisiert, bei allen Umzügen werden wir Bewerbungen «ohne Auto bzw. auf ein Auto angewiesen» bevorzugen. Die meisten Haushalte in Neubauten müssen auf ein eigenes Auto verzichten.

Nutzungsplanung Friesenberg

Im Sommer ist mit der Nutzungsplanung Friesenberg nach vielen Jahren Planung eine revidierte Zonenplanung für den Friesenberg in Kraft gesetzt worden. Die neue Rechtsgrundlage will eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Wohnquartiers Friesenberg ermöglichen und betrifft viele Siedlungen der FGZ. Dabei geht es einerseits um die Änderung des Zonenplans, die in bestimmten Gebieten neu bis zu 4 Vollgeschosse zulässt. Andererseits geht es um den «Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg». Dieser enthält Vorschriften zur Bebauungsstruktur, baulichen Dichte, Aussenraumgestaltung, Erschliessung und zum Baumschutz. Die Nutzungsplanung Friesenberg ist für die künftige Weiterentwicklung und Erneuerung der Siedlungen der FGZ ein wichtiger Schritt. Die Nutzungsplanung fördert damit den gemeinnützigen Wohnraum und schafft die Voraussetzungen für ein massvolles Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulichen Qualitäten.

Strategieentwicklung

In seiner jährlichen Herbstretraite hat der Vorstand mit der Erarbeitung einer gesamtheitlichen Strategie begonnen. Ziel ist, die wichtigsten strategischen Aussagen im FGZ-Bauleitbild 2004 und dessen Fortschreibung, die «Sieben Leitlinien», kohärent zu vereinheitlichen. Die Strategie soll nach der Ausarbeitung mit den Mitgliedern diskutiert und der Generalversammlung vorgelegt werden.





Nachhaltigkeit

Die FGZ möchte preisgünstigen Wohnraum schaffen und gleichzeitig die Weichen für einen fortschrittlichen Energie- und Klimaschutz stellen. Diesen Spagat schaffen wir mit neuen Zielen, Massnahmenplänen und Messgrössen. Ausserdem sparen wir weiter Energie, bauen Anergienetz und Photovoltaik aus und tragen Sorge zur Natur in den Siedlungen.

Die FGZ soll nachhaltig sein – und zwar umfassend. Wir verstehen unter Nachhaltigkeit soziale und ökologische Verantwortung, verbunden mit langfristigem wirtschaftlichem Erfolg. Als gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Organisation erwirtschaften wir anstelle einer maximierten Rendite einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt. Und wir möchten die negativen Auswirkungen unserer Aktivitäten minimieren.

Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Verantwortung

Wir versuchen, bei der FGZ eine gute Balance unserer Anliegen zu finden: Einerseits möchten wir möglichst vielen Menschen günstigen Wohnraum bieten, andererseits setzen wir uns ein für Umweltschutz, ein lebenswertes Zuhause und ein angenehmes Zusammenleben. Die Herausforderungen einer nachhaltigen Entwicklung sind nicht neu – sie haben sich aber seit dem FGZ-Entscheid von 2011 zum Bau eines Anergienetzes akzentuiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie soll unseren Weg aufzeigen. Bereits festgelegt haben wir unsere Schwerpunktthemen der Nachhaltigkeit: «Günstiger Wohnraum», «Umweltfreundliche Gebäude», «Wohnraum für mehr Menschen», «Vielfalt leben» und «Innen und aussen lebenswert». Entlang dieser 5 Themen setzen wir uns künftig Ziele und messen deren Fortschritte. 2022 haben wir vor allem im Bereich der nachhaltigen Energieversorgung und des Klimaschutzes Massnahmen umgesetzt und wichtige Verbesserungen erzielt.

Die FGZ spart Energie

Die Energiekrise beschäftigte auch uns im letzten Jahr. Nicht nur die Bewohnenden sind gefragt, auch die FGZ als Organisation will Energie sparen. Den grössten Hebel hat die FGZ bei der Wärmeversorgung. Wir konnten 2022 einiges an Energie einsparen, indem wir diverse Massnahmen ergriffen haben: In den Etappen 3, 10, 11, 14 und 15 haben wir den Betrieb der Heizun-

gen optimiert und kontrolliert. In allen Etappen wurden die Heizkurven überprüft und, wo dies möglich war, angepasst. In den Garagen der Etappen 2, 11, 20 und 23 haben wir die Beleuchtung energiesparender gemacht. Ausserdem haben wir 2022 Energiesparmassnahmen für die Beleuchtung der Wohnhäuser in Angriff genommen. Die Sparmassnahmen der Bewohnenden und der FGZ bei der Wärmeversorgung werden sich direkt auf die Heiznebenkostenabrechnung 2022/2023 auswirken. Sie tragen dazu bei, die krisenbedingte, massive Erhöhung der Energiekosten etwas abzuschwächen.

Mit dem Entscheid für den Bau des Anergienetzes hat sich die FGZ bereits 2011 für einen weitgehenden Umstieg auf erneuerbare Energie und für eine Senkung des Energieverbrauchs entschieden. Letzteren konnten wir bereits stark reduzieren. Das schafften wir vor allem dank Neubauten nach neuen energetischen Standards. Weil der Umbau weniger schnell voranging als geplant und mit den Neubauten auch mehr Wohnungen entstanden, ist der Gesamtenergieverbrauch für das Heizen allerdings noch nicht so stark gesunken wie ursprünglich geplant. Zudem verzichtete die FGZ in der Vergangenheit bei vielen Gesamtsanierungen auf eine energetische Sanierung der Gebäudehülle, um besonders günstige Wohnungen zu erhalten. Da die älteren FGZ-Gebäude aus den 20er- 30er- 40er- und 50er-Jahren kostenarm gebaut und seither meist nicht isoliert worden sind, könnte man bei ihnen den Verbrauch von Heizenergie noch reduzieren. Denn unsere Altbauten verbrauchen bis zu 4-mal so viel Heizenergie pro Quadratmeter wie die neueren Gebäude. Im Sanierungsprojekt der Siedlung Hegianwandweg (17. Etappe), die in den 50er-Jahren gebaut wurde, ist deshalb eine energetische Sanierung der Gebäudehülle geplant – dies nach einer sorgfältigen Prüfung und Abwägung der Kostensteigerung. Über dieses Projekt stimmen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der ausserordentlichen Generalversammlung im Oktober 2023 ab. Für das Sanierungsprojekt der Siedlung Arbental (19. Etappe) haben wir

2022 eine Vorstudie zum Thema Wärmedämmung durchgeführt, die uns im weiteren Projektprozess von Nutzen sein wird.

Klimaschutz: In Richtung Netto-Null

Die FGZ hat sich mit dem Entscheid für das Anergienetz das Ziel gesetzt, bis 2050 90 Prozent der CO₂-Emissionen aus der Wärmeerzeugung zu reduzieren. Aktuell überprüfen wir diese Zielsetzungen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei untersuchen wir, wie und wann wir als Wohnbaugenossenschaft das Netto-Null-Ziel erreichen können. Unseren CO₂-Ausstoss senken wir auch mit der weiteren Umsetzung des Anergienetzes. Damit ersetzen wir fossile Heizungen weitgehend durch Wärmepumpen, Abwärmenutzung und saisonale Wärmespeicherung. 2022 hat die FGZ den Anschluss der 19. und der 7. Etappe an das Anergienetz vorbereitet. Läuft das Bauprojekt dieser Energiezentrale an der Arbenalstrasse nach Plan, können die beiden Siedlungen ab 2023 CO₂-arm beheizt werden.

Photovoltaik: Grosse Anlage geplant

Der Umstieg von Gas- und Ölheizungen auf das Anergienetz senkt den Verbrauch fossiler Energie deutlich, erhöht aber den Stromverbrauch. Einen möglichst grossen Teil dieses zusätzlich benötigten Stroms wollen wir mit Photovoltaik-Anlagen auf unseren Dächern gewinnen: Beim Neubau Grossalbis (Etappe 8) wird eine dachintegrierte PV-Anlage mit maximal möglicher Leistung entstehen – die bisher grösste der FGZ. Auch auf den Dächern der 14. Etappe ist eine Photovoltaik-Anlage geplant. Bei den Sanierungsprojekten für die Etappen 17 und 19 prüfen wir ebenfalls, ob PV-Anlagen auf den Dächern möglich sind.

Mobilität: Mehr Velos und Carsharing statt Autos

Die Mobilität ist in der FGZ ein weiteres wichtiges

Thema, wenn es um die Reduktion von CO₂-Emissionen geht. Im Jahr 2022 haben wir uns intensiv damit auseinandergesetzt, wie das ökologische Mobilitätsverhalten der Mitglieder weiter gefördert werden kann. Künftig soll es trotz mehr FGZ-Wohnungen nicht mehr Autos im Friesenberg geben. Die wichtigste Massnahme, um das zu erreichen: In der FGZ sollen nur noch autoarme Siedlungen entstehen. Schon der nächste Ersatzneubau Grossalbis wird autoarm geplant. Im neuen Grossalbis können nur noch Personen ein Auto haben, die nachweisen, dass sie dringend darauf angewiesen sind. Dafür wird es mehr Veloparkplätze und weitere Angebote geben, die das Velofahren unterstützen. Zudem ist ein neuer Mobility-Carsharing-Standort geplant. Auch die FGZ-Verwaltung setzt auf nachhaltige Mobilität. Seit 2022 nutzt unser neues Hauswart-Team energieeffiziente Elektro-Kleinfahrzeuge. Neben dem laufenden Umstieg auf elektrische Betriebsfahrzeuge nutzt unser Regiebetrieb vermehrt E-Bikes. Damit können wir Fahrten mit grösseren Fahrzeugen einsparen.

Biodiversität: Platz für Mauersegler und Zwergfledermäuse

Der anstehende Neubau Grossalbis soll reich an Tieren und Pflanzen sein: Wir haben ein Konzept ausarbeiten lassen, um möglichst gute Bedingungen für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen. Bestehende Arten wie die Mauersegler und Zwergfledermäuse bekommen während der Bauzeit Ersatz in der Umgebung und neue Behausungen im Neubau. Die Bepflanzung soll quartier-typischen Arten sowohl Schutz als auch Nahrung bieten. Nicht nur die Tiere profitieren, auch die Bewohnenden können sich künftig auf einen artenreichen Aussenraum in der Siedlung freuen (vgl. auch Beitrag auf Seite 28). In der Siedlung Brombeerweg möchten wir zudem mit einem langfristigen Pflegekonzept die Artenvielfalt erhalten und fördern.

Aus der Vogelperspektive

Für den Neubau der Siedlung Grossalbis (Etappe 8) arbeitet die FGZ mit dem Planungsbüro Versaplan zusammen. Gemeinsam stellen wir den Schutz von Mauerseglern und Fledermäusen sicher und erarbeiten Massnahmen für die langfristige naturnahe Umgebungsgestaltung.

Interview mit Yvonne Schwarzenbach von Versaplan

Wie kommt es, dass die FGZ eine Biologin als Beraterin für einen Neubau beigezogen hat?

In der Siedlung Grossalbis wohnen neben den Menschen auch Mauersegler und 2 grössere Fledermauskolonien. Beim Ersatz der 3 bestehenden Häuserreihen durch Ersatzneubauten geht es nun darum, den Schutz der Mauersegler und Fledermäuse sicherzustellen. Deshalb hat uns die FGZ Anfang Jahr angefragt, ein faunistisches Begleitkonzept zu erarbeiten.

Wie kann ein Umzug von Mauerseglern und Fledermäusen gelingen?

Zuerst haben wir den derzeitigen Zustand der Siedlung als Lebensraum für Tiere vor Ort beurteilt. In einem 2. Schritt ging es darum, abzuschätzen, welche Auswirkungen das Bauvorhaben auf diesen Lebensraum und die darin vorkommenden Tiere haben wird. Daraus haben wir entsprechende Schutzmassnahmen für den Erhalt dieser Tierarten abgeleitet. Darüber hinaus haben wir auch tierfreundliche Massnahmen für die künftige Umgebungsgestaltung und den Unterhalt ins Konzept integriert.

Ist es ein übliches Vorgehen, das die FGZ gewählt hat?

Der Schutz seltener Arten und ihrer Lebensräume ist in der Schweiz gesetzlich verankert. Als Bauherrin ist die FGZ daher verpflichtet, entsprechende Schutz- und Ersatzmassnahmen aufzugleisen. Die FGZ leistet aber einen Beitrag an die Biodiversität, der über die gesetzliche Verpflichtung hinausgeht. Dies mit dem Ziel, die künftige Umgebung und den Unterhalt möglichst naturnah und tierfreundlich zu gestalten.

Haben Sie bei Ihrer Arbeit dann auch wirklich Tiere im Grossalbis angetroffen?

Wir haben Kontrollgänge in der Siedlung gemacht und dabei einen Brutstandort von Mauerseglern festgestellt. Diese Vogelart brütet derart heimlich, dass es auch für Fachleute schwierig ist, sie zu entdecken. Basierend auf der Beobachtung eines Einschlupfs unter einem Firnziegel gehen wir davon aus, dass es sich um mindestens 2 Brutstandorte handelt. In den Gärten kommen zudem andere Vogelarten wie Meise, Fink, Amsel, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke vor. Ausserdem haben wir Tierarten wie Igel, Blindschleiche, Wildbienen und Schmetterlinge entdeckt.

Ist dieses Vogelvorkommen üblich, oder ist die FGZ speziell geeignet für Vögel?

Basierend auf Angaben von Grün Stadt Zürich leben in der ganzen FGZ über 65 Tierarten, darunter 13 Vogelarten. Das ist eine erfreulich hohe Zahl in einer urbanen Umgebung. Dies dürfte auch mit den südlich angrenzenden Schrebergärten, dem Friedhofgelände und dem Uetliberg zusammenhängen. Die Vernetzung der Lebensräume ist sehr gut. Einzig die stark befahrene Schweighofstrasse ist auch für wild lebende Tiere eine Barriere.

Welche Vögel, die Sie bei uns gefunden haben, sind selten oder gefährdet?

Auf das Vorkommen von Mauerseglern kann die FGZ besonders stolz sein. Diese Vogelart ist potenziell gefährdet. Der Mauersegler ist auf kleine Nischen an Gebäuden angewiesen. Typischerweise bewohnt er ältere Gebäude mit Baujahr in den 70ern oder früher.

Genau diese Häuser entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und werden saniert oder durch einen Neubau ersetzt. Die frühzeitige Abklärung für Schutz- und Ersatzmassnahmen ist daher sehr wichtig. Dasselbe gilt für die Fledermauskolonien. Auch sie sind stark bedroht.

Was brauchen diese Vögel grundsätzlich an menschlicher Unterstützung, damit ihr Lebensraum im Siedlungsgebiet erhalten bleibt?

Am wichtigsten scheinen mir die Akzeptanz und das Verständnis aller für einen «geteilten Lebensraum». Die stimmungsvoll kreisenden Mauersegler am Sommerhimmel, die Amsel, die unter der Schneedecke nach Beeren sucht, die Gesänge der scheuen Sängerin Mönchsgrasmücke aus der Hecke, das Schmatzen der Igel beim Verzehr von Schnecken – wie öde wäre es ohne sie!

Welche Massnahmen schlagen Sie für diese Vögel im Rahmen unseres Bauprojektes vor?

Schon vor dem Rückbau der Gebäude wird für die Mauersegler und Fledermäuse ein alternatives Angebot an Nistplätzen geschaffen. Dazu hängen wir in den benachbarten Siedlungen Nistkästen auf. Auch am Neubau werden Nistkästen eingeplant.

Welche Fördermassnahmen für die Zukunft sehen Sie?

Ich wünsche mir, dass sich die FGZ weiterhin für die Biodiversität in der Siedlung einsetzt: einerseits durch den Erhalt wertvoller Strukturen, andererseits mit der Schaffung neuer Biodiversitätsflächen und einem ökologischen und diversen Unterhaltsregime.

Warum ist es wichtig, dies umzusetzen?

Mit der Umsetzung der Massnahmen leistet die FGZ einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsraum und der «faunistischen Lebensraumqualität» in der Stadt Zürich.

Wie sehen Sie grundsätzlich die Zukunft für Vögel im Siedlungsraum Zürich? Welche Gefahren lauern, welche Chancen gibt es?

Fehlende Nistmöglichkeiten sind das eine. Für die Aufzucht von Jungen sind die Vogelarten aber auch auf proteinreiche Nahrung wie Insekten oder ein Nahrungsangebot im Winter angewiesen. Mit der zuneh-

menden Versiegelung haben Grünflächen im urbanen Raum generell abgenommen. Allerdings spielt auch die Qualität der Flächen eine Rolle. So profitieren Vögel im Sommer von Wiesen oder Ruderalflächen mit einem reichen Blütenangebot und entsprechend zahlreichen Schmetterlingen und anderen Insekten. Im Herbst sind sie auf Samen von stehen gebliebenen Samenständen oder Beeren von einheimischen Sträuchern angewiesen. Dieser Ökosystemleistung einer naturnahen Umgebung wird bei Umgebungsplanungen teilweise zu wenig Beachtung geschenkt. Neben dem Strassenverkehr gehören die Hauskatzen zu einer der grössten Gefahren für Vögel im Siedlungsraum. Sie erbeuten in der Schweiz jährlich rund 30 Millionen Vögel!

Was raten Sie Mitgliedern der FGZ, damit der Lebensraum für wild lebende Tiere attraktiv bleibt?

Gestalten Sie, wo möglich, Ihre Hauseingänge und Gärten naturnah und verzichten Sie auf Pflanzenschutzmittel. Legen Sie in einer ruhigen Ecke einen grossen Asthaufen an. Lassen Sie Blumenstängel über den Winter stehen, damit Wildbienen darin ihre Eier ablegen können. Bekämpfen Sie invasive Neophyten und verwenden Sie, wenn immer möglich, einheimisches Saat- und Pflanzgut. Kürzlich hat mir eine Bekannte erzählt, dass sie die Katze mit den Nachbarn teilt. Wenn Sie nicht auf dieses Haustier verzichten wollen, wieso nicht eine Patch-Work-Katze mit einer anderen Familie teilen?



HINTERGRUND

Versaplan ist ein Ökobüro, das mit einem 5-köpfigen Team Projekte im Bereich Grünflächen, Naturschutz, Biodiversität und Kommunikation bearbeitet. Yvonne Schwarzenbach ist Biologin und berät die FGZ beim Ersatzneubau Grossalbis zur Biodiversität.





Finanzbericht 2022

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 schliesst sich der Lagebericht (gemäss Art. 961c OR) an, der grundsätzliche Aussagen zum Geschäftsjahr macht.

Erfolgsrechnung

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Im Vergleich zum Vorjahr fielen die gesamten Nettoerlöse um rund 2800 Franken tiefer aus als im Vorjahr.

Der Ertrag aus verrechneten Nebenkosten von rund 565 700 Franken (Vorjahr 570 000 Franken) setzt sich aus folgenden Positionen zusammen (in 1000 Franken): Treppenhausreinigung 370, Strom und Gas 13, Waschen und Trocknen 176, TV-Pauschalen 6.

Liegenschaftsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Abnahme von rund 1,17 Mio. Franken. Hier fällt vor allem der tiefere Aufwand bei den Abgaben und Gebühren ins Gewicht, da in diesem Jahr diverse Rabatte der Stadt Zürich gewährt wurden.

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 2022 wieder auf sehr tiefem Niveau. Dank der weiterhin günstigen Zins-situation im Jahr 2022 blieb der Zinsaufwand im Vergleich zum Vorjahr auf gleichem Niveau. Die effektiv bezahlten Hypothekar- und Daka-Zinsen betragen im Durchschnitt 0,82% des beanspruchten Kapitals (0,83% im Vorjahr). Das durchschnittlich beanspruchte Kapital (Hypotheken und Daka-Konti) lag bei 305,6 Mio. Franken (Vorjahr 319,5 Mio. Franken).

Betriebsfremder Aufwand und Ertrag

Im Jahr 2022 wurde auf eine weitere Äufnung des Mietzinsausgleichsfonds verzichtet.

Die direkten Steuern haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht, da die Einlagen in den Erneuerungsfonds nicht mehr vollumfänglich abzugsfähig sind. Die Einlage ist für die FGZ verpflichtend und zudem für die geplanten Sanierungen in den nächsten Jahren sinnvoll.

Bilanz

Aktiven

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat im Vergleich zum Vorjahr um 1,55 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 grösste Veränderung hat das Baukonto erfahren, ausgelöst durch die Ausgaben für die Projektierung des Grossalbis (Etappe 8).

Passiven

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren) haben im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 Mio. Franken zugenommen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ohne Fonds haben um rund 11,4 Mio. Franken abgenommen. Die detaillierten Angaben zur Entwicklung der Fonds sind nach dem Lagebericht in diesem Jahresbericht aufgeführt.

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 Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung». Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

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

Bilanz

Per 31. Dezember 2022

Aktiven

	Anhang Nr.	2022 CHF	2021 CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1 230 610	2 776 705
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	119 447	61 032
Übrige kurzfristige Forderungen		5 989	4 588
Nicht einbezahltes Anteilkapital		5 900	5 000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	3 306 195	2 093 272
Total Umlaufvermögen		4 668 141	4 940 597
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen	2.3	552 003	551 003
Sachanlagen			
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)	2.4	484 788 592	484 206 109
Amortisationskonto		-115 592 265	-110 848 196
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		369 196 327	373 357 913
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)	2.4	96 432 739	96 430 770
Heimfallfonds		-23 030 824	-22 540 405
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		73 401 915	73 890 365
Baukonti	2.5	4 443 393	2 845 201
Technische Sachanlagen	2.6	23 463 501	24 235 007
Übrige Sachanlagen	2.6	1 080 365	1 129 292
Total Anlagevermögen		472 137 504	476 008 781
Total Aktiven		476 805 645	480 949 378

Passiven

	Anhang Nr.	2022 CHF	2021 CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4 574 752	3 010 655
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 132 671	1 150 939
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		211 678	211 678
		<u>1 344 349</u>	<u>1 362 617</u>
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	513 790	449 431
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.8	4 435 611	3 145 863
Total kurzfristiges Fremdkapital		10 868 502	7 968 566
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Darlehenskasse		84 432 908	86 927 000
Hypotheken		75 108 322	83 908 322
EGW-Anleihen		35 700 000	35 700 000
Darlehen		100 000 000	100 000 000
Subventionsdarlehen		149 308	223 962
		<u>295 390 538</u>	<u>306 759 284</u>
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Subventionsdarlehen (unverzinslich)		2 506 498	3 518 171
Unverzinsliche Darlehen		2 300 000	2 300 000
		<u>4 806 498</u>	<u>5 818 171</u>
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.9	127 604 213	122 254 101
Mietzinsausgleichsfonds	2.10	17 203 323	16 963 050
Solidaritätsfonds	2.11	2 247 128	2 249 891
		<u>147 054 664</u>	<u>141 467 042</u>
Total langfristiges Fremdkapital		447 251 700	454 044 497
Total Fremdkapital		458 120 202	462 013 063
EIGENKAPITAL			
Anteilkapital	2.12	16 156 300	16 443 700
Gesetzliche Gewinnreserve		1 021 000	986 000
Gewinnvortrag		1 056 615	848 346
Jahresgewinn		451 528	658 269
Total Eigenkapital		18 685 443	18 936 315
Total Passiven		476 805 645	480 949 378

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2022

Anhang Nr.	2022 CHF	2021 CHF
NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mieterträge		
Wohnungen	29 924 145	29 952 474
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants	3 207 887	3 146 151
Garagen, Parkplätze	1 730 113	1 732 230
Mietzinszuschüsse	125 708	128 628
Mietzinsverluste	-1 645	-24 890
	34 986 208	34 934 593
Diverse Erträge		
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten	565 677	570 891
Ertrag Regiebetriebe	97 227	190 791
Ertrag Alterstreff	17 881	16 161
Ertrag PV-Anlagen	186 226	173 345
Übrige Erträge	834 780	805 036
	1 701 791	1 756 224
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	36 687 999	36 690 817
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)	6 206 612	6 726 384
Material und Betriebskosten Bauten und Aussenraum	881 966	846 443
Personalaufwand Bauten und Aussenraum	2.13 4 430 720	4 219 397
Total Unterhalt und Reparaturen	11 519 298	11 792 224
Baurechtszinsen	298 417	367 495
Versicherungen	370 991	358 508
Abgaben und Gebühren	1 297 716	1 950 838
Vermietungsaufwand (Inserate)	7 066	1 278
Einlage Erneuerungsfonds	8 573 034	8 762 810
Total Liegenschaftsaufwand	22 066 522	23 233 153
Übriger betrieblicher Aufwand		
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung und Soziales	2.13 2 428 287	2 239 634
Büro- und Beratungsaufwand	1 154 560	945 888
Organkosten	2.14 356 096	378 376
Total übriger betrieblicher Aufwand	3 938 943	3 563 898
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Fondseinlagen	10 682 533	9 893 766

Anhang Nr.	2022 CHF	2021 CHF
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen technische Sachanlagen	771 507	771 507
Abschreibungen übrige Sachanlagen	311 748	289 985
Einlage Amortisationskonto	4 744 070	4 738 244
Einlage Heimfallfonds	490 419	490 402
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	6 317 744	6 290 138
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern	4 364 789	3 603 628
Finanzaufwand		
Zinsen Hypotheken/Darlehen/EGW	1 844 003	2 010 002
Darlehenskasse-Zinsen	649 635	641 423
Übriger Finanzaufwand	26 012	62 598
Total Finanzaufwand	2 519 650	2 714 023
Finanzertrag	9 076	14 664
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	1 854 216	904 269
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag		
a.o./a.p. Ertrag	0	0
Einlage in Mietzinsausgleichsfonds	2.10 0	0
Jahresergebnis vor Steuern	1 854 216	904 269
Direkte Steuern	1 402 688	246 000
Jahresgewinn	451 528	658 269
Gewinn in % zum Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Umsatzrendite)	1,23%	1,79%
Gewinn in % zum Anlagevermögen	0,10%	0,14%

GEWINNVERWENDUNG

	2022 CHF
Bilanzgewinn	
Vortrag vom Vorjahr	1 056 615
Betriebserfolg	451 528
Zur Verfügung der Generalversammlung	1 508 143
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	
Verzinsung Pflichtanteile mit 2,50%	410 000
Einlage in Reservefonds	25 000
Vortrag auf neue Rechnung	1 073 143
	1 508 143

Geldflussrechnung

	2022 CHF	2021 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	451 528	658 269
Abschreibung techn. Anlagen/ übrige Sachanlagen	1 083 255	1 061 492
Einlage in Erneuerungsfonds	8 573 034	8 762 810
Einlage in Amortisationskonto	4 744 070	4 738 244
Einlage in Heimfallfonds	490 419	490 402
FGZ-Spezialfonds	237 510	72 556
Anpassung Delkredere	-20 000	0
Nettozinsen Darlehenskasse	435 937	430 928
Cashflow	15 995 753	16 214 701
Veränderung kurzfristige Forderungen	-40 716	624
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-1 212 923	-182 269
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	1 628 456	616 568
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung HF	-18 268	-6 026
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	1 289 748	101 026
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	17 642 050	16 744 624
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften (inkl. Baukonti)	-1 609 090	-3 083 949
Technische Anlagen (inkl. Baukonti)	-573 556	-101 305
Übrige Sachanlagen	-262 821	-550 069
Finanzanlagen	-1 000	10 000
Entnahme Erneuerungsfonds	-3 222 922	-805 832
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5 669 389	-4 531 155
Free Cashflow	11 972 661	12 213 469
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	-2 930 029	1 996 053
Veränderung unverzinsliche Darlehen	0	2 300 000
Veränderung Hypotheken/Darlehen/EGW	-9 886 327	-16 091 678
Veränderung Anteilkapital	-287 400	-36 400
Verzinsung Anteilkapital	-415 000	-415 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13 518 756	-12 247 025
Veränderung flüssige Mittel	-1 546 095	-33 556
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Anfangsbestand flüssige Mittel	2 776 705	2 810 261
Schlussbestand flüssige Mittel	1 230 610	2 776 705
Veränderung flüssige Mittel	-1 546 095	-33 556

Anhang zur Jahresrechnung 2022

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizer 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 6 Monate beträgt.

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

	2022 CHF	2021 CHF
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	126 151	60 712
Diverse Debitoren	23 296	50 320
Delkrederere	-30 000	-50 000
	119 447	61 032
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	3 193 625	2 090 041
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	112 570	3 231
	3 306 195	2 093 272
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
Anteilscheine idée coopérative Genossenschaft (nominal: CHF 1 000)	1 000	0
Diverse, kleinere Finanzanlagen (nominal: CHF 3 515)	1	1
Darlehen Stiftung Domicil, Zürich	15 000	15 000
Darlehen Gewerbemieter	40 000	40 000
	552 003	551 003

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	11 647 495	11 852 295
GH Genossenschaftshaus (2. Etappe)	19 000	1 031 000	1 050 000
3 Grünmatt	5 644 594	82 286 879	87 931 473
4 Staffelhof	144 100	12 127 571	12 271 671
5 Kleinalbis	213 600	17 423 541	17 637 141
6 Hort Kleinalbis	4 800	261 200	266 000
7 Schweighofstrasse Mitte	325 600	17 749 875	18 075 475
8 Grossalbis	156 000	8 576 743	8 732 743
9 Schweighofstrasse Süd	48 700	3 061 577	3 110 277
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	14 385 720	14 597 520
13 Arbental	337 200	26 496 131	26 833 331
14 Bernhard-Jaeggi-Weg	379 000	33 303 472	33 682 472
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	47 194 549	48 095 849
25 Quartierzentrum Friesenberg	429 700	92 462 492	92 892 192
Total Liegenschaften auf eigenem Land per 31.12.2022			484 788 592
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	1 400 970	1 400 970
22 Blumenhaus**	im Baurecht	4 543 923	4 543 923
23 Manessehof	im Baurecht	19 963 451	19 963 451
24 Brombeeriweg	im Baurecht	33 547 635	33 547 635
Total Liegenschaften auf Baurechtsland per 31.12.2022			96 432 739

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

** 22. Etappe: Eigensubvention CHF 250 000

2022
CHF

2021
CHF

2.5 Baukonti

Tragwerksicherung 4. Etappe	0	490 491
Tragwerksicherung 19. Etappe	0	895 474
Tragwerksicherung 19. Etappe, Waschküche	0	18 302
Ersatzneubau 8. Etappe, Grossalbis	2 615 882	975 399
Anergienetz 8. Etappe	217 502	82 892
Anergienetz 19. Etappe	457 360	18 414
Dachsanierungen 20. Etappe, Friesenberghalde	0	253 648
Ersatz Heizungsanlage 23. Etappe	123 832	110 581
Sanierung 17. Etappe	187 559	0
Instandstellung Kanalisation 19. Etappe	34 606	0
Instandstellung Elektroinstallationen 19. Etappe	15 836	0
Instandstellungsarbeiten Aussenraum 23. Etappe	116 627	0

Instandstellungsarbeiten 24. Etappe	286 106	0
Instandstellung Energiezentrale Hegianwandweg 73	97 439	0
Tiefgaragen FGZ: Überprüfung Tragsicherheit und Massnahmen	279 931	0
Abwasserleitungsnetz FGZ: Beurteilung und Massnahmen	10 713	0
	4 443 393	2 845 201

2022 **2021**
CHF CHF

2.6 Technische Sachanlagen

PV-Anlagen (Etappen 3, 13, 25)	1 683 823	1 789 029
Anergienetz	21 779 678	22 445 978
	23 463 501	24 235 007

Übrige Sachanlagen

Mobilien, Maschinen, Werkzeuge	834 546	857 477
Fahrzeuge	245 819	271 815
	1 080 365	1 129 292

2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verrechnungssteuer aus DAKA und AK-Verzinsung	217 257	213 865
Auszahlbares Genossenschaftskapital	125 800	94 700
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	170 733	140 866
	513 790	449 431

2.8 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahlte Mieten	1 050 709	1 067 748
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	2 071 088	1 836 856
Marchzinsen Hypotheken	187	280
Transitorische Passiven	365 979	383 901
Rückstellung direkte Steuern	947 648	-142 922
	4 435 611	3 145 863

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.

2022 **2021**
CHF CHF

2.13 Personalaufwand

Personalaufwand Bauten und Aussenraum	4 430 720	4 219 397
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung, Soziales	2 428 287	2 239 634
Total Personalaufwand	6 859 007	6 459 031

	2022	2021
	CHF	CHF
2.14 Organkosten		
Entschädigungen Vorstand	96 072	98 713
davon zulasten Bauprojekte	0	0
Entschädigungen Bauten-/Aussenraumkommission und Steuerung Bauten	80 659	67 319
davon zulasten Bauprojekte	0	0
Entschädigungen weitere Kommissionen	23 626	30 823
Sozialleistungen für Gremien FGZ	27 005	28 693
Sachaufwand Vorstand und Kommissionen	32 300	36 852
Aufwand Vertrauensleute	9 518	38 128
Aufwand Generalversammlungen	46 851	38 538
Revisionsstelle	40 064	39 310
	356 096	378 376
3. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	581 221 331	580 636 879
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	325 858 700	325 858 700
Davon im Eigenbesitz (unbelastet)	82 000 000	82 000 000
Effektive Hypothekarschulden	113 675 806	123 562 133
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
	(52,88)	(52,11)
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 2022 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. Ebenso werden allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
8. Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahre	59 589 308	68 463 962
Fällig nach 5 Jahren	151 580 000	151 580 000
9. Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	40 064	39 310
Honorar für andere Dienstleistungen	0	5 385
10. Baurechtsverträge		
20. Etappe (Friesenbergalpe), Laufzeit bis 1.9.2029, Baurechtszins im Jahr 2022: CHF 110 398		
21. Etappe (Schweighofstr. 193), Laufzeit bis 2.2.2033, Baurechtszins im Jahr 2022: CHF 8 753		
22. Etappe (Schweighofstr. 205-209), Laufzeit bis 7.3.2038, Baurechtszins im Jahr 2022: CHF 13 310		
23. Etappe (Uetliberg-/Hopfenstrasse), Laufzeit bis 16.7.2043, Baurechtszins im Jahr 2022: CHF 57 930		
24. Etappe (Hegianwandweg), Laufzeit bis 4.10.2063, Baurechtszins im Jahr 2022: CHF 108 026		





Lagebericht

Allgemeines

Die Jahresrechnung 2022 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Reglements der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus. Die Mieteinnahmen blieben stabil.

Das gute Gesamtergebnis erlaubte uns wiederum, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds zu tätigen.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Die Risikobeurteilung wurde durchgeführt, 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 Gewerbemieten, bei Garagenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Für den geplanten Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8) wurde nach Erteilung des Projektierungskredits durch die Generalversammlung 2022 mit der Planung begonnen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen, die den Jahresabschluss 2022 beeinflussen.

Zukunftsaussichten

Es zeichnet sich ein Anstieg der Hypothekarzinsen ab. Der hypothekarische Referenzzinssatz ist seit dem März 2020 auf 1,25%.

Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2023 mit entsprechenden Verträgen gesichert. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

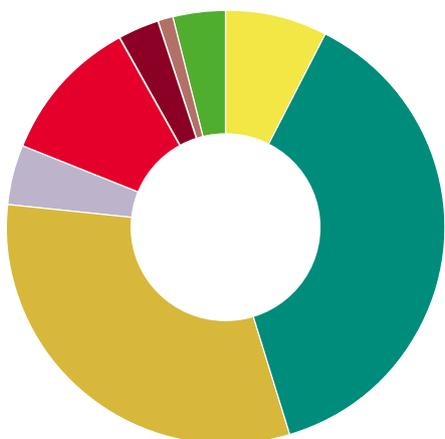


Bestand Hypotheken und Darlehen

per 31. Dezember 2022

	Bestand am 31.12.2022	Zugänge	Rückzahlungen/ Amortisationen	Bestand am 1.1.2022
Banken/Versicherungen	75 320 000	0	-8 800 000	84 120 000
Pensionskasse der Stadt Zürich	0	0	0	0
Darlehen der Stadt Zürich	2 232 450	0	-874 649	3 107 099
Darlehen des Kantons Zürich	423 356	0	-211 678	635 034
EGW-Anleihen	35 700 000	0	0	35 700 000
Darlehen	100 000 000	0	0	100 000 000
Total	213 675 806	0	-9 886 327	223 562 133

Der Mieterfranken



	2022	2021
	100%	100%
Finanzaufwand	7,7	8,4
Fondseinlagen	37,6	38,1
Unterhalt und Reparaturen	31,4	32,1
Abgaben und Gebühren	4,6	6,3
Verwaltungsaufwand	10,7	9,7
Abschreibungen	3,0	2,9
Betriebsüberschuss	1,2	1,8
Steuern	3,8	0,7

Entwicklung der Fonds/Reserven

per 31. Dezember 2022

	CHF	CHF
ERNEUERUNGSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2022		122 254 101
zuzüglich: – Einlage 2022		8 573 034
abzüglich: – Entnahme für Stabilisierungsmassnahmen Et. 4	-516 058	
– Entnahme für Stabilisierungsmassnahmen Et. 19	-1 350 939	
– Entnahme für Dachsanierung Et. 20	-763 664	
– Entnahme für Baumscheiben-Hitzeschutz Et. 3	-127 460	
– Entnahme für Kanalisation Et. 17	-385 029	
– Entnahme für Erneuerung Spielplatz Cheeri Et. 1	-79 772	-3 222 922
Neuer Bestand per 31. Dezember 2022		127 604 213
SOLIDARITÄTSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2022		2 249 891
zuzüglich: – Einnahmen aus Solidaritätsbeiträgen 2022	191 965	
– Kapitalzins	16 873	208 838
abzüglich: – Beitrag an Solidaritätsfonds des WBG (SVW)	-27 423	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe «AktionNaturReich»	-24 381	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe «NachhaltigMobil»	-8 373	
– Aufwand Mitwirkungsgruppen Kompostgruppen	-19 407	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Freizeit.FGZ	-77 386	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Jugendbeirat	-5 303	
– Ladestationen Elektroparkplätze, Beitrag FGZ	-8 208	
– Starthilfe Täglichbrot, À-fonds-perdu-Beitrag 2022	-6 997	
– Betriebsbeitrag Täglichbrot 2022	-13 333	
– Miete Lokalität Täglichbrot 2022	-20 790	-211 601
Neuer Bestand per 31. Dezember 2022		2 247 128
MIETZINSAUSGLEICHSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2022		16 963 050
zuzüglich: – Unterbesetzungsbeiträge	349 065	
– Mehrzinsen infolge guter finanzieller Verhältnisse	1 111 438	
– Fondseinlage	0	1 460 503
abzüglich: – Verwaltungskosten (inkl. Versand Mietumfrage)	-103 551	
– Ausgerichtete Mietumlagen	-1 049 939	
– FGZ Eigensubvention 25. Etappe	-66 740	-1 220 230
Neuer Bestand per 31. Dezember 2022		17 203 323

CHF

GESETZLICHE RESERVEN

Bestand nach Gewinnverwendung 2021	1 021 000
Antrag an die GV: Einlage in Reserve	25 000
Vorgesehener neuer Bestand	1 046 000

Berichtigungskonti zu den Anlagen

per 31. Dezember 2022

CHF

AMORTISATIONSKONTO

Bestand per 1. Januar 2022	110 848 196
zuzüglich: – Abschreibung 2022, 1% des Anlagewertes ohne Land	4 744 070
Neuer Bestand per 31. Dezember 2022	115 592 266

HEIMFALLKONTO (BAUTEN IM BAURECHT)

Bestand per 1. Januar 2022	22 540 405
zuzüglich: – Abschreibung 2022, 0,5% des Anlagewertes	490 419
Neuer Bestand per 31. Dezember 2022	23 030 824

Bericht der Revisionsstelle

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

Wir haben die Jahresrechnung der Familienheim-Genossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 34–42) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefungrevisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 13. April 2023

BDO AG

Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

ppa. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte



Veranstaltungen 2022

17. Januar
Forum Mitwirkung

An dem Anlass wurde aufgezeigt, wie die FGZ-Mitwirkung funktioniert, und die Möglichkeiten wurden diskutiert. Zudem wurden die Meinungen und Anregungen der Mitglieder abgeholt.



26. März
Veloflicktag

Die Freizeit.FGZ und Nachhaltig-Mobil konnten ihren Anlass dieses Jahr ohne Auflagen durchführen. Wie üblich konnten Besuchende ihre Velos nach der Winterpause mit Unterstützung von versierten Velofans aus dem Quartier fit und sicher machen.

4. Mai
Pflanzenmarkt

Am jährlichen Anlass der Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich wurden einheimische Pflanzen und ein reiches Angebot an Beerenstauden, Gemüse- und Kräutersetzlingen angeboten.

21. Mai
Flohmarkt

Der Friesenbergplatz wurde wieder in ein buntes Meer aus Spielsachen, Kleidungsstücken, Geschirr, Büchern und dergleichen verwandelt. Der beliebte Anlass der Freizeit.FGZ zog erneut viele Besuchende an.

23. Mai
Vertrauensleute-Versammlung

Die Vertrauensleute-Versammlung fand dieses Jahr wieder im Gemeinschaftsraum Grünmatt statt. Traktandiert waren die Jahresgeschäfte und das weitere Vorgehen in Sachen Parkplätze.



11./12. Juni
F wie Friesi

Das 2-tägige Quartierfest sorgte in diesem Jahr für ordentlich Freude: Es gab viel Sonne, fröhliche Gesichter und ein kunterbuntes Programm mit viel Kultur und gutem Essen.

13. Juni
Generalversammlung

An der diesjährigen FGZ-GV haben die anwesenden Mitglieder alle Jahresgeschäfte genehmigt und zu zentralen Zukunftsthemen wie etwa Parkierungsfragen ihre Stimme abgegeben.

1. Oktober
Herbstmarkt

Genossenschafterinnen und Genossenschafter hatten am Traditionsanlass der Freizeit.FGZ die Gelegenheit, selbst angefertigte Sachen und attraktive Eigenkreationen zu verkaufen.



12. November
Räbeliechtle-Umzug

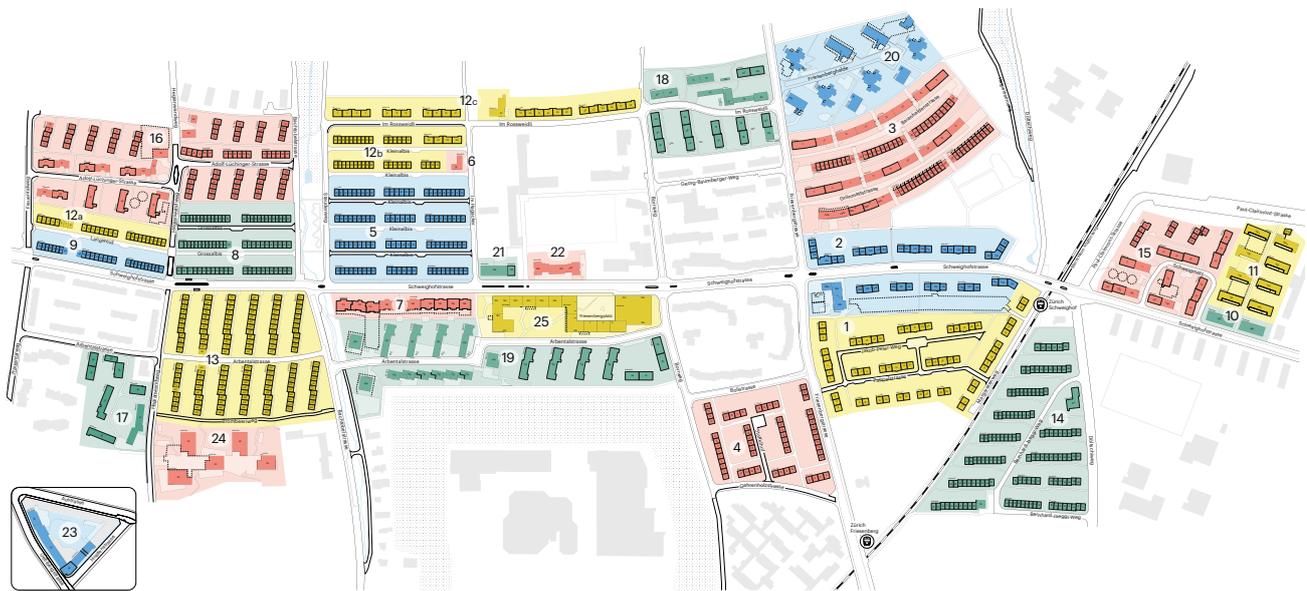
Es sind wieder 4 Räbeliechtle-Umzüge durch die Wohngebiete der FGZ gezogen. Für lautstarke Unterstützung sorgte dieses Jahr die Brauchtumsgruppe der Muotathaler Trychler, die mit grossem Glockengeläut durchs Quartier zog.

3. Dezember
Samichlaus

Nach 3 Jahren besuchte der Samichlaus mit seinem Gefolge endlich wieder den Friesenberg. Dies, nachdem die Anlässe 2020 ganz und 2021 teilweise wegen Corona abgesagt werden mussten. Umso grösser war die Freude der FGZ-Kinder über seinen Besuch, das Chasperli-Theater, die Filmvorführungen und den feinen Chlaussack.



Die Siedlungen der FGZ



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



Die FGZ in Zahlen

Der Jahresbericht enthält viele Zahlen. Einige davon haben wir herausgesucht, um sie zusammen mit weiteren interessanten Kennzahlen der FGZ für das Jahr 2022 darzustellen.

Bewohner/innen



5747

Genossenschaftsmitglieder



3283

Anlagewert der
FGZ-Siedlungen in CHF



581,2 Mio.

Mieterträge Wohnungen
in CHF



29,9 Mio.

Nachgewiesene Tierarten



65

Nachgewiesene Vogelarten



13

Mauerseglerbrutstandorte



2

Mauerseglernester



11

Fledermauskolonien



2-3

Zertifizierte naturnahe
FGZ-Siedlungen



16

Liegenschaftswert und Wohnungsbestand

31. Dezember 2022

Etappe	Bezug	Bruttoanlagewert CHF	Versicherungswert CHF	Wohnungsbestand						
				Total Wohnobjekte	Gebäude (MFH)	1 Zimmer	1,5 Zimmer	2 Zimmer	2,5 Zimmer	
1	Pappelstr., Margaretenweg, Jakob-Peter-Weg	1925	11 227 034	31 850 933	77	7				
2	Schweighofstrasse Nord	1926	11 852 295	29 730 237	59	11				
GH	Genossenschaftshaus (2. Etappe)	1928	1 050 000	6 820 451	8	2			1	
3	Grünmatt	2012/14	87 931 473	74 388 395	155	13				18
4	Staffelhof	1929	12 271 671	26 324 041	59					
5	Kleinalbis	1931	17 637 141	39 327 987	96					
6	Hort Kleinalbis	1932	266 000	720 000						
7	Schweighofstrasse Mitte	1989	18 075 475	27 417 400	60	9				30
8	Grossalbis	1933	8 732 743	26 370 162	74					
9	Schweighofstrasse Süd	1934	3 110 277	8 906 292	27					
10	Unterer Schweighof II	2005	9 041 188	8 222 731	28	2				12
11	Unterer Schweighof I	1998/99	30 281 462	33 596 126	96	8	1	29	6	
12	Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	1943	14 597 520	38 345 913	89					
13	Arbental	1944	26 833 331	55 807 044	142					
14	Bernhard-Jaeggi-Weg	1945	33 682 472	52 153 805	129	1				
15	Schweigmatt	1948	12 983 033	31 513 100	113	17		18	1	
16	Adolf-Lüchinger-Strasse	1952/53	24 344 148	62 262 796	168	13	12	13	1	
17	Hegianwandweg	1952	7 255 074	17 569 780	87	7	24	33	12	
18	Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)	1954	12 628 216	27 354 765	99	20	3			
19	Arbental (Mehrfamilienhäuser)	1959/60	48 095 849	71 184 473	321	25	48	81	24	
20	Friesenbergalpe*	1969/73	34 240 962	50 549 250	163	7	8	6	24	41
21	Verwaltungsgebäude*	1971	4 136 769	11 759 980	2	1				
22	Blumenhaus*	1976	4 543 923	7 518 000	22	3	8		14	
23	Manessehof*	1984	19 963 451	28 624 895	43	4	4		19	
24	Brombeerweg*	2003	33 547 635	31 315 000	74	5			13	
25	Quartierzentrum Friesenberg	2017/19	92 892 192	79 390 000	101	1	3		29	
Total			581 221 333	879 023 556	2292	156	95	22	199	220

Subvention Stadt Zürich: 19. Etappe CHF 821 644 | Eigensubvention: 19. Etappe CHF 578 048 / 22. Etappe CHF 250 000

* Bauten im Baurecht

3 Zimmer	3,5 Zimmer	4 Zimmer	4,5 Zimmer	5 Zimmer	5,5 Zimmer	Wohnungen in MFH	3 und 3,5 Zimmer	4 und 4,5 Zimmer	5 und 5,5 Zimmer	Reihen-Einfamilienhäuser	Arztpraxen/Zahntechniker	Kindergärten/Hort/Schulen	Restaurant/Läden	Mehrzweckräume/Büro/Individualzimmer	Atelier/Werkstätten	Lagerräume	Autoparkplätze (im Freien)	Autoparkplätze (Garagen)	Motorradparkplätze (Garagen)	Gemeinschaftsräume	Rayon	VLV	
		21				21			56	56											5	C	
		28		2		30			29	29				1	1			145	28		5	C	
4		3				8						2	2		1	4	7			2	5	C	
	40		23		15	96	4	40	15	59		2		16	3		3	125	37	1	6	B	
								39	20	59												5	C
								72	24	96												4	B
												1										4	B
	24		6			60					1	1			1	16	9	112	12	1	3	C	
							34	38	2	74												2	A
							14	13		27												2	A
	14		2			28									6							7	B
15	25	14	6			96						2			4	9	1	87	13	1	7	B	
							30	59		89		2				1						4	B
							54	88		142									12			1	A
		1				1	49	73	6	128		1			1	1						5	C
61	6	16				102		10	1	11			1		1	4		9				7	B
35		17				78	12	69	9	90		2	1	1	1	4		52	25		2	A	
14		4				87									2		7	5	16		1	A	
96						99									3	11	15	32	15		6	B	
87	48	15	18			321					1			1	4	19	27		6		3	C	
17	36		31			163						1	1	1	6	13	8	101	3		6	B	
				2		2					2		1	1		5	11	97	13		4	B	
						22						1		1		1	7	36			4	B	
	8		12			43							8	5	1	19		117	14	1	1	A	
	24		29		8	74						1		5	4	5	8	68	17	1	1	A	
4	48		17			101					1		8	17		28		92	14	2	3	C	
333	273	119	144	4	23	1432	197	501	162	860	5	16	22	49	39	140	103	1079	225	9			





Behörden und Kommissionen der FGZ

per 31. Dezember 2022

Vorstand	* Schulte Karin	2013	Präsidentin (seit 2017)
	* Sagmeister Martin	2015	Vizepräsident
	Ammann Klaus	2017	
	Biebricher Martin	2020	
	Büsser Katrin	2020	
	Haltinner Sascha	2020	
	* Müller Silvia	2019	
	* Sabatini Adriano	2019	
	Schweizer Sandra	2016	
	Trachsel Emil	2019	
Barra Joël	2019	Delegierter Stadt Zürich	
	* Leitender Ausschuss des Vorstands		
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich	2009	
Steuerungsausschuss Bauten und Aussen- raum	Schweizer Sandra	2021	Präsidentin (seit 2021)
	Ziswiler Daniela	2021	
	Meyer Domenic	2021	
Kommission Bauten und Aussenraum	Büsser Katrin	2020	Co-Präsidentin (seit 2021)
	Müller Silvia	2019	Co-Präsidentin (seit 2021)
	De Pedrini Gianluca	2015	
	Duner Isabelle	2017	
	Güller Michael	2021	
	Nötzli Michael	2015	
	Ziswiler Daniela	2019	
Finanzkommission	Sabatini Adriano	2019	Präsident (seit 2019)
	Frischknecht Beat	2016	
	Schweizer Martin	2019	

Sozialkommission	Biebricher Martin	2016	Präsident (seit 2020)
	Coester Carla	2019	
	Baumgartner Elisabeth	2021	
	Widmer Serrano Stefan	2021	
Vermietungs- kommission	Haltinner Sascha	2020	Präsident (seit 2021)
	Berli Sabina	2013	
	Bessler Michael	2021	
	Kiefer Almut	2021	
	Lamprou Anna	2021	
	Lautner Marion	2021	
AktionNaturReich (Mitwirkungsgruppe)	Bürki Anita C.	2015	
	Bogo Andrea	2017	
	Schneider Wintsch Irmi	2015	
	Zimmermann Angela	2019	
NachhaltigMobil (Mitwirkungsgruppe)	Lindenmeyer Jakob	2017	
	Baumer Frédéric	2021	
	Hörnlimann Dominik	2021	
	v. Niederhäusern Johannes	2014	
Freizeit.FGZ (Mitwirkungsgruppe)	Trchsel Emil	1999	Präsident (seit 2016)
	Vogt Doris	2013	
	Cocchiarella Gianni	2011	
	Hitz Manuela	2016	
	Kasten Meltem	2018	
	Linggi Christine	2020	
	Pfeiffer Armin	2020	
	Rüdenauer Kai	2020	
	Suter Alain	2018	
	Zumbrunn Monika	2017	

Jugendbeirat (Koordinator/innen)	Kennel David	2022	
	Tillein Nic	2021	
Stiftung Hilfsfonds FGZ	Hiestand Karin	2015	Präsidentin (seit 2019)
	Clavuot Andri	2016	
	Holzer Sonderegger Anita	2019	Aktuarin
	Minuscoli Gianluca	2017	
Vertrauensleute			
Rayon 1 Etappen 13, 17, 23, 24	Hirsch Susanne	2021	
	Marxer Jill	2021	
	Nyfeler Jolanda	2017	
	Schneeberger Anita	2021	
	Epper Barbara	2021	
Rayon 2 Etappen 8, 9, 12 (Langweid), 16	Horber Sabina	2021	
	Röthlisberger Ursula	2012	
	Schuster Nadeen	2021	
	Züst Yvonne	2021	
Rayon 3 Etappen 7, 19, 25	Huber Ruth	2017	
	Keller Elisabeth	2021	
	Räber Kira	2021	
	Sänger Ulrike	2021	
	Speidel Sonya	2021	
	Steiner Rolf	2021	
	Zumbühl Sandra	2017	
Rayon 4 Etappen 5, 12 (Klein- albis), 21, 22	Bruder Melchior	2021	
	Fuchs Nadine	2021	
	Racca Leisebach Miriam	2014	
	Wintsch Dani	2017	

Rayon 5 Etappen 1, 2, 4, 14, Genossenschaftshaus	Hannemann Nathaly	2017
	Hüni-Nöbauer Valesca	2021
	Köbrich Karl	2012
	Kurth Beatrice	2012
	Wey Cristina	2021
Rayon 6 Etappen 3, 18, 20	Bertozzi Kaspar Verena	2012
	Marek Daniel	2021
	Mehli Marc	2012
	Müller-Lenz Willi	2021
	Röthlisberger Maria	2012
	Schulz Niklaus	2014
	Gross Heiko	2021
Rayon 7 Etappen 10, 11, 15	Gloor Mirjam	2021
	Kasten Stefan	2017
	Wälti Jean	2012
	Kennel David	2021

Personal der FGZ

Stand 31. Dezember 2022

Geschäftsführer	Schweizer Martin ¹	
Stab	Bond Josephine Loskant Laura Schmucki Kristian Visconti Jasmin Thoma David	Kommunikationsverantwortliche Kommunikationsspezialistin Assistent der Geschäftsführung Assistentin und Events Projektleiter Innovation und Nachhaltigkeit
Vermietung und Mitglieder	Berli Sabina Goldstein Anna Meyer Tanja Monstein Evelyne Schär Elena Zurwerra Caroline	Bereichsleiterin Empfang
Finanzen und IT	Schweizer Martin Seeholzer Roger Ung Theary	Bereichsleiter
Soziales und Genossenschaftskultur	Coester Carla	Bereichsleiterin
Sozialberatung	Kägi Simon	Sozialarbeiter
Altersbetreuung	Imfeld Bernadette Spasic Daliborka Birrner Pia Bolliger Cornelia Elisabeth Pfeifer	Teamleiterin Stv. Teamleiterin
Kompostberatung	Hatt Eduard	
Bauten und Aussenraum	Ziswiler Daniela	Bereichsleiterin
Bau	Kufel Tomasz Krapf Beda Lengen-Telle Verena Caprez Eveline	Projektleiter Projektleiter Projektleitern Assistentin Bau

Unterhalt und Regiebetrieb	Vock Gerhard	Abteilungsleiter
Bewirtschaftung	Kücük Maxie Isler Nicole Stutz Felix Weibel Marianne	Teamleiterin Assistentin Bewirtschaftung
Hauswarte	Riesch Fredy Kovacevic Avdo Berisha Asllan Cooper Samuel Forster John Jezler Dominique Spanò Francesco Ulfig Quentin	Teamleiter Stv. Teamleiter 2. Lehrjahr Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Technik	Frei Roger Albrecht Thomas Baumann René Schwarz Patrick	Teamleiter Stv. Teamleiter
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	Teamleiter Stv. Teamleiter
Dienstjubiläen	35 Jahre Pineroli Flavio, seit 1. April 1987 30 Jahre Berisha Asllan, seit 1. April 1992 Kovacevic Avdo, seit 1. Juli 1992 25 Jahre Spano Francesco, seit 1. Januar 1997 10 Jahre Spasic Daliborka, seit 1. Juli 2012	
Pensionierungen	Jucker Bruno, Ende August 2022	
Neue Mitarbeitende	Kücük Maxie, Teamleiterin Bewirtschaftung, seit 1. Januar 2022 Riesch Fredy, Teamleiter Hauswarte, seit 17. Januar 2022 Pfeifer Elisabeth, Mitarbeiterin Altersbetreuung, seit 1. Mai 2022 Monstein Evelyne, Mitarbeiterin Vermietung und Mitglieder, seit 15. Juni 2022 Ung Theory, Buchhalterin, seit 1. August 2022 Visconti Jasmin, Assistentin und Events, seit 1. November 2022 Loskant Laura, Kommunikationsspezialistin, seit 1. November 2022	





Stiftung Hilfsfonds FGZ

Karin Hiestand, Präsidentin

Das Jahr 2022 wird vielen Menschen wohl als Krisenjahr in Erinnerung bleiben. Die Corona-Massnahmen waren immer noch in Kraft, als Russland im Februar 2022 die Ukraine angriff. Der Krieg in Europa hat weltweit eine Energiekrise ausgelöst; Inflation und steigende Energiepreise sind die Folge. Der Preisanstieg aufgrund gestiegener Energiekosten und die Prämien erhöhungen bei der Krankenversicherung belasten vor allem Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen. Die SKOS (Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe) hat aus diesem Grund bereits reagiert und sich zur Bekämpfung von Armut für die Erhöhung des Grundbedarfs für den Lebensunterhalt ausgesprochen.

Trotz der international schwierigen Lage betrug die Arbeitslosenquote im Kanton Zürich im letzten Jahr im Durchschnitt 1,8 Prozent und verzeichnete den tiefsten Wert seit über 20 Jahren. Nach den beiden Pandemie jahren profitierte der Arbeitsmarkt von einem starken Aufschwung: Unternehmen klagen derzeit über Fachkräftemangel. Es ist aber auch Realität, dass von dieser Konjunktur nicht alle profitieren. Weniger gut ausgebildete und/oder gesundheitlich belastete Personen werden weiterhin Mühe haben, sich nachhaltig zu integrieren. Die Stadt Zürich schlägt schweizweit einen neuen Weg ein, um solch gefährdete Erwerbstätige fit für den Arbeitsmarkt zu machen. Sie führt Arbeitsmarktstipendien ein und erleichtert es damit diesen Menschen, sich gezielt weiterzubilden.

Trotz der günstigen Mieten der FGZ gibt es Mitglieder, die mit sehr bescheidenen finanziellen Mitteln auskommen müssen und bei unvorhergesehenen Ereignissen in Schwierigkeiten geraten. Für solche Situationen gibt es den im Jahr 1933 in der Weltwirtschaftskrise gegründeten Krisenfonds der FGZ, der 1951 in die Stiftung Hilfsfonds FGZ umgewandelt wurde. Mit dem vorhandenen Geld können gemäss Stiftungszweck FGZ-Mitglieder in materiellen Engpässen und Notlagen individuell unterstützt werden. Anlaufstelle für Anträge ist der Sozialarbeiter der FGZ-Sozialberatung, Simon Kägi, der die Gesuche an-

schliessend dem Stiftungsrat unterbreitet und beratend an den Sitzungen teilnimmt.

Das Geld für den Hilfsfonds stammt vorwiegend aus 0,5 Prozent der Mietzinseinnahmen der FGZ. Aber auch die Genossenschafts-Eintrittsgebühren und ab und zu Spenden oder ein Legat fliessen in den Hilfsfonds.

Dieses Jahr wurden hohe Beiträge an Mietzinse, Nebenkostenabrechnungen und Umzugskosten geleistet.

Einkünfte und Beiträge des Hilfsfonds

Der Hilfsfonds hat im Jahr 2022 für unterschiedliche Zwecke unbürokratisch finanzielle Beiträge in der Höhe von 22 479 Franken für die Einzelfallhilfe an Mitglieder ausbezahlt. Der Gesamtbetrag der Unterstützung an Einzelpersonen fiel im vergangenen Berichtsjahr deutlich tiefer aus als im Vorjahr. Dies lag daran, dass 2022 nur 15 Gesuche eingingen. Das sind deutlich weniger als im Vorjahr, als 28 Gesuche eingereicht wurden.

Aus dem Hilfsfonds wurden hohe Beiträge an Mietzinse, Nebenkostenabrechnungen und Umzugskosten geleistet. Daneben hat der Stiftungsrat auch Gesundheitskosten, Beträge für Freizeitaktivitäten von Kindern und andere notwendige Anschaffungen bewilligt.

Seit 2002 führt der Hilfsfonds für Bezügerinnen und Bezüger von Sozialhilfe und für andere Personen in sehr bescheidenen finanziellen Verhältnissen eine Weihnachtsaktion durch. Der Sozialarbeiter der FGZ konnte im Dezember zahlreiche Auszahlungen im Gesamtbetrag von 19 700 Franken vornehmen. Dieser

Betrag ist aufgrund zusätzlicher Bezügerinnen und Bezüger leicht gestiegen. Mit dem Geld erhielten 38 Einzelpersonen, 3 Paare und 26 Familien mit 51 Kindern eine finanzielle Unterstützung.

Auch im vergangenen Jahr wurden für Institutionen, deren Tätigkeiten den FGZ-Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen, Geldbeträge gesprochen. Das Quartiernetz Friesenberg wurde im gleichen Umfang wie im Vorjahr unterstützt. Die Krankenstation Friesenberg stellt jeweils ein Gesuch für ihre Bewohnenden, für die kein «Kässeli» existiert. Da es der Antrag der Krankenstation Friesenberg im Jahr 2021 nicht mehr rechtzeitig in die Buchhaltung geschafft hat, werden in der Buchhaltung 2022 die bewilligten Beträge aus 2 Gesuchsperioden ausgewiesen.

Die Einnahmen lagen 2022 leicht unter den Jahresergebnissen der letzten 3 Jahre. Dies hat vor allem damit zu tun, dass die Beträge aus den Eintrittsgebühren tiefer ausgefallen sind und der Stiftung 2021 höhere Spendenbeträge als im Berichtsjahr zugeflossen sind. Das Stiftungsvermögen reduziert sich aufgrund der Höhe der Ausgaben um 8698 Franken. Die Stiftung Hilfsfonds verfügt über eine finanziell stabile Grundlage und weist per Ende Dezember ein Stiftungsvermögen von 1,14 Mio. Franken aus.

Personelle Zusammensetzung und Sitzungsinhalte

Der Stiftungsrat hat an seinen 4 Sitzungen nicht nur Gesuche behandelt, sondern sich auch mit strategischen Fragen auseinandergesetzt. An der Herbstsitzung hat der Stiftungsrat mit Stephan Schnidrig und Natalie Eberle vom Quartiernetz Friesenberg aktuelle Projekte und durchgeführte Aktionen diskutiert.

Ausserdem gab es 2022 eine Änderung im Stiftungsrat: Per Ende Oktober 2022 ist Sarah Müllhaupt auf eigenen Wunsch als Stiftungsmitglied und Aktuarin zurückgetreten. Sarah Müllhaupt hat während 11 Jahren mit grossem Engagement im Gremium mitgewirkt. Mit viel Einfühlungsvermögen hat sie sich bei

der Beurteilung der Anträge und in den letzten Jahren dafür starkgemacht, dass der Begriff der Notlage breit verstanden werden muss. Wir verlieren mit Sarah ein Mitglied, mit dem wir gerne zusammengearbeitet haben, und danken ihr herzlich für ihren langjährigen Einsatz. Als neue Aktuarin haben wir Anita Holzer Sonderegger gewählt.

Wir werden den freien Sitz gemäss Art. 8 der Stiftungsurkunde und Art. 2 des Geschäftsreglements der Stiftung Hilfsfonds FGZ für den Rest der Amtsdauer nicht neu besetzen. Das Personal der FGZ hat anlässlich seiner Personalversammlung vom September 2022 im Moment auf seine ihm zustehende Vertretung im Stiftungsgremium gemäss Stiftungsurkunde verzichtet.

Der Hilfsfonds existiert bereits seit 89 Jahren, und das derzeit gültige Geschäftsreglement stammt aus dem Jahr 1952. Die Aufgaben des Hilfsfonds wie auch das System der sozialen Sicherheit haben sich in dieser Zeit verändert. Daher drängt sich im nächsten Jahr eine Überarbeitung dieser Grundlagendokumente, inkl. zeitgemässer Regelungen und Formulierungen, auf.

Die Politik hat zwar erkannt, dass die aktuell steigenden Kosten durch die Teuerung und der weitere Anstieg der Krankenkassenprämien durch gezielte Massnahmen aufgefangen werden müssen. Das System der sozialen Sicherheit ist aber oft langsam. Der Hilfsfonds springt in diese Lücke, da er unbürokratisch und rasch helfen kann und daher auch in der heutigen Zeit eine wichtige Aufgabe erfüllt. Dies zeigen auch die vielen dankbaren Rückmeldungen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Rechnung Stiftung Hilfsfonds FGZ

für das Jahr 2022

	2022 CHF	2021 CHF
BILANZ		
Aktiven		
Übrige kurzfristige Forderungen		
Kontokorrent FGZ	1 132 671	1 150 939
Darlehen (kurzfristig)	10 269	699
Total Aktiven	1 142 940	1 151 638
Passiven		
Eigenkapital		
Stiftungskapital	1 151 638	1 158 336
Jahresergebnis	-8 698	-6 698
Total Passiven	1 142 940	1 151 638
ERFOLGSRECHNUNG		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Zuweisungen FGZ: - 0,5% der Nettomieten	174 520	174 290
- Eintrittsgebühren	2 380	4 410
Spenden	1 838	4 079
Diverse Einnahmen	0	0
	178 738	182 779
Betriebsaufwand		
Beiträge an Lebensunterhalt	0	-1 508
Beiträge an Anschaffungen	-622	0
Beiträge an Gesundheitskosten	-517	-15 026
Beiträge an Mietzins- und Umzugskosten	-15 616	-10 383
Beiträge an Aus- und Weiterbildung	0	-7 842
Beiträge an Integrationshilfe	-321	-240
Notfallhilfe	-900	-2 120
Fremdbetreuung	-378	0
Weihnachtsgeld	-20 100	-18 700
Beiträge Diverse	-4 125	0
Beiträge an Institutionen	-40 000	-30 000
Anteil Löhne Altersbetreuung/Sozialberatung	-110 000	-110 000
	-192 579	-195 819
Bruttoergebnis	-13 841	-13 040
Übriger betrieblicher Aufwand		
Verwaltungsaufwand	-3 489	-2 335
Finanzertrag		
Zinsen Kontokorrent	8 632	8 677
Jahresergebnis	-8 698	-6 698

Bericht der Revisionsstelle

Anhang zur Rechnung Stiftung Hilfsfonds 2022

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
Holzer Sonderegger Anita*	Aktuarin
Clavuot Andri	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 2022 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 schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

Zürich, 22. März 2023

BDO AG

Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich

Bilder:
Puzzle Media
www.puzzlemedia.ch

Design:
büroblau visuelle kommunikation
www.bueroblau.ch

BüroHäberli
www.buerohaerberli.ch

Gestaltung:
therefore
www.therefore.ch

Korrektorat:
Claudia Locatelli
www.cltexte.ch

Produktion:
Offset Holend AG
www.holend.ch

Auflage: 2800



98. Jahresbericht und Rechnung 2022
der FGZ, Mai 2023

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich

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

