



Jahresbericht 2023

F G | Z |

100 Jahre Kind sein in der FGZ

Anlässlich des 100-Jahr-Jubiläums der Familienheim-Genossenschaft Zürich stellen wir die Kinder ins Zentrum. Sie finden in diesem Jahresbericht Bilder von Kindern in der FGZ: von der Gründungszeit in den 1920er-Jahren bis heute. Um das Thema geht es auch im Interview mit Heidi Witzig (vgl. S. 28–30). Sie ist eine renommierte Zürcher Historikerin, die zum Alltagsleben in unterschiedlichen Regionen der Schweiz geforscht hat. In dieser Rolle hat sie Frauen, Männer und Kinder sowie deren Beziehung zueinander untersucht.

Seite Bild

- Titelbild** Mädchen am Springseil in der Siedlung Staffelhof; 1943; Willy Haller
- 4** Kinder vor dem Staffelhof 187; 1930er; Familie Uebelhart
- 8/9** Kindergruppe «Nie wieder Krieg»; 1932; A. Fitze-Ammann
- 12** Kinder spielen im Sandkasten (evtl. Kleinalbis); 1943; Willy Haller
- 13** Kinder mit Blumenkörben (FGZ-Blumenaktion); 1940er;
im Fotoalbum von J. Kleiner
- 16/17** Kinder im Schnee auf Ski oberhalb 2. Etappe; um 1950;
im Fotoalbum von J. Kleiner
- 18** Junge in Waschtrog und in Spielauto auf Strasse; 1950er; Karl Huber
- 31** Kinderfest auf der Känguruwiese; 1960er; Fotograf/in unbekannt
- 43** Disco Friesenberg an der Schweighofstrasse 195; 1974; Fotograf/in unbekannt
Mädchen auf Eisfeld hinter Haus (Kleinalbis 112/113); ca. 1975; Beatrice della Casa
- 44** Kinder auf Pausenplatz Schulhaus Borrweg, 1980er; Fotograf/in unbekannt
- 46** Spielende Kinder im Weidenhaus auf der Murbeliwiese und in einem
Kinderspielhaus; 2002; Ursula Meisser
- 51** Junge auf Kletterturm im Manessehof; 2021; Evelyn Harlacher
- Backcover** Mädchen am Springseil in der Grünmatt; 2021; Gabi Vogt

Porträtbild Heidi Witzig: Evelyn Harlacher



Inhalt

6	Vorwort
10	Vermietung und Mitglieder
14	Bauten und Aussenraum
19	Todesfälle 2023
20	Soziales und Genossenschaftskultur
22	Verwaltung und Gremien
24	Nachhaltigkeit
28	Interview mit Heidi Witzig
	Finanzbericht 2023
32	Erläuterungen zur Jahresrechnung
52	Bericht der Revisionsstelle
	Jahresrückblick und Siedlungen
54	Veranstaltungen 2023
56	Die Siedlungen der FGZ
58	Liegenschaftswert und Wohnungsbestand
60	Behörden und Kommissionen der FGZ
64	Personal der FGZ
66	Stiftung Hilfsfonds FGZ
68	Rechnung Stiftung Hilfsfonds FGZ
69	Bericht der Revisionsstelle
70	Impressum

Vorwort



Ein Jahr der Planung und der vielen Entscheidungen

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter
Liebe Leserinnen und Leser

An 2 Generalversammlungen haben die Mitglieder im vergangenen Jahr über Bauprojekte im Umfang von fast 100 Millionen Franken entschieden. Die Gelder sind für den Ersatzneubau Grossalbis, den weiteren Ausbau des Anergienetzes und für die Sanierung der Etappe 17 Hegianwandweg bestimmt. Wir verfolgen damit in erster Linie das zentrale Anliegen unserer Genossenschaft: Wir erhalten und schaffen bezahlbaren Wohnraum.

Konkret erneuern wir mit der Sanierung der Siedlung Hegianwandweg 87 günstige Wohnungen und machen sie wieder fit für weitere 40 Jahre. Dank dem Ersatzneubau Grossalbis sollen dereinst etwa 140 zusätzliche Menschen im Friesenberg ein sicheres Zuhause finden. Das ist angesichts der Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich dringend nötig. Leider sind wir hier bei der Planung mit Verzögerung unterwegs. Wie bei vielen anderen Bauwilligen machen sich auch bei uns die erschwerten Rahmenbedingungen bemerkbar. Sie verlangsamen und verteuern selbst kleinere Bauprojekte. Das Schaffen von zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum kommt in der Stadt Zürich nur langsam voran.

Auch mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien möchten wir vorwärtskommen. Für uns gehören Solaranlagen grundsätzlich auf jedes Hausdach, das wir renovieren oder neu bauen. So sieht das unsere Nachhaltigkeitsstrategie vor, und so haben wir es auch bei den beiden grossen Bauprojekten vorgesehen. Beide Siedlungen erhalten ins Dach integrierte Photovoltaik-Anlagen. Zusammen mit den bestehenden FGZ-Anlagen werden sie künftig etwa so viel Sonnenstrom produzieren, wie etwa 730 typische Schweizer Haushalte verbrauchen.

Als gemeinnützige Genossenschaft mit einer bald 100-jährigen Geschichte schaffen wir mit solchen Projekten einen Mehrwert für die Gesellschaft. Wie die Gründer der FGZ damals möchten wir damit heute unsere Verantwortung für die künftigen Generationen wahrnehmen.

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

Karin Schulte, Präsidentin FGZ

Herzlichen Dank!

2023 haben wir die Mitglieder 2-mal zur Generalversammlung ins Volkshaus eingeladen. Ein Dank geht an die Verwaltung, welche die beiden Anlässe hervorragend organisiert und dafür gesorgt hat, dass alles klappt. Gleichzeitig sind wir sehr dankbar für die Teilnahme der aktiven Mitglieder an den vielen Abstimmungen und für die Stimmabgabe bei den Gesamterneuerungswahlen. Der Vorstand dankt herzlich für das Vertrauen, das Sie uns ausgesprochen haben!

Im vergangenen Jahr wurde viel geplant und vorbereitet. 2024 wird die FGZ ihren 100. Geburtstag feiern, und auch der Spatenstich für 3 Bauprojekte ist vorgesehen. Diese grossen Vorhaben gaben im Vorfeld viel zu tun. Wir danken schon jetzt dem OK für die Vorbereitung des Jubiläumsfestes und den 6 Genossenschaftsmitgliedern, die mit grossem Engagement ein Jubiläumsbuch geschrieben und gestaltet haben. Aber auch den Planern und den Mitarbeitenden der Verwaltung, die mit Hochdruck die Realisierung der grossen Bauvorhaben vorangetrieben haben, gebührt unser Dank. Mögen alle Projekte ein grosser Erfolg werden!

Unser Dank geht aber ebenso an alle übrigen Mitarbeitenden der Verwaltung, die Mitglieder der Kommissionen, der Stiftung Hilfsfonds sowie an die Vertrauensleute und alle, die sich sonst in einer Form für die FGZ engagieren. Nicht zuletzt richtet sich der Dank auch an alle Institutionen und Partner, die mit uns vertrauensvoll zusammenarbeiten.

FGZ-Vorstand



Musee

Gricse



e Hoffnung.

berg, 1932

Vermietung und Mitglieder

Das Vermietungsteam war 2023 stark mit baubedingten Umzugsaktionen beschäftigt. Auch die Verträge für die Zwischennutzung im Grossalbis und für Parkplatzmietende in sanierten Tiefgaragen gaben einiges zu tun. Die Zunahme der Anzahl Unterhaltsmassnahmen, aber auch Herausforderungen mit Jugendlichen machten mehr Gespräche mit Mieterinnen und Mietern notwendig.

Für den Ersatzneubau Grossalbis organisierte das Vermietungsteam ab März 2021 die Umsiedlung aller Bewohnenden der Siedlung. Schrittweise galt es, befristete Mietverträge für die leeren Reihen-Einfamilienhäuschen abzuschliessen; Mieter/innen waren vor allem Student/innen und andere WG-Interessierte. Über 20 Reihen-Einfamilienhäuser mietete die AOZ für Flüchtlinge. Diese 74 Zwischenmietverträge hat das Vermietungsteam im Sommer 2023 alle verlängert, da der Baubeginn verschoben wurde. Ab Oktober 2023 begannen die kreativen Zwischennutzungen, die der Verein Quartiernetz mit der FGZ organisierte. Künstler/innen, Handwerker/innen und allerhand andere Kreative konnten die Reihen-Einfamilienhäuser 4 Monate für ihre Projekte zwischennutzen. Für das Vermietungsteam bedeutete dies, für die Häuser Gebrauchsleihverträge oft in vielfacher Ausführung auszustellen, da es mehrere Nutzer/innen pro Haus gab. Eine aufwendige Arbeit, die aber eine schöne Zwischennutzung ermöglichte und durch die Finissage der ganzen Nachbarschaft viel Freude bereitet hat.

Organisation von Parkplätzen

Die Arbeiten an den Tiefgaragen waren auch in diesem Jahr ein Thema (vgl. S. 14). Einige Garagen mussten saniert werden, sodass diverse Mieter/innen ihre Parkplätze vorübergehend nicht nutzen konnten. Die betroffenen Mieter/innen bekamen Reserveplätze oder mussten ihr Auto kurzfristig in der blauen Zone abstellen. Besonders stark betroffen war die Tiefgarage der 16. Etappe: Die FGZ musste die ganze Garage räumen und aufwendig sanieren. Das bedeutete für die Mieter/innen, dass ihre Parkplätze in dieser Tiefgarage per 31. Mai 2023 gekündigt wurden, da die FGZ für so viele Plätze keinen Ersatz anbieten konnte. Im Oktober konnte das Vermietungsteam den früheren Mieter/innen neue Garagenverträge ausstellen. Per 16. Dezember 2023 konnten sie ihre Parkplätze wieder benutzen.

Viele Ersatzwohnungen für die Sanierung Hegianwandweg

Während der Sanierung der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) ab Januar 2024 müssen die Bewohnenden ausziehen, da die Arbeiten nicht im bewohnten Zustand erledigt werden können. Das Vermietungsteam hat den betroffenen Mieterinnen und Mietern für die Dauer von circa 6 Wochen Ersatzwohnungen innerhalb der FGZ organisiert. Das führte dazu, dass diese Ausweichwohnungen von der Wiedervermietung ausgenommen werden mussten und zeitweise leer standen. Daher kann die FGZ seit einiger Zeit fast keine frei werdenden kleinen Wohnungen ausschreiben, und Wartende müssen sich gedulden. Nach Abschluss der Sanierung kann das Vermietungsteam diese kleinen Wohnungen wieder ausschreiben. Damit die betroffenen Mieter/innen möglichst gut über den geplanten Ablauf informiert sind, gab es eine zusätzliche Mieter/innenversammlung.

Kurzfristiger Umzug Rossweidli

Die grossen Bauarbeiten für das neue Schulhaus Borrweg haben sich auch auf die FGZ ausgewirkt. Die Erschütterungen von der Baustelle führten dazu, dass eines der Reihen-Einfamilienhäuser in der Siedlung Rossweidli (Etappe 12c) so starke Risse bekam, dass die Bewohnenden umziehen mussten (vgl. S. 14). Dieser kurzfristige Umzug gelang dank dem Verständnis und der Unterstützung aller Beteiligten gut.

Umgang mit Jugendlichen

Es gibt immer wieder Phasen, in denen die FGZ mehr Beschwerden wegen Lärm, Littering und Regelmissachtungen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen erhält. 2023 erhielt die Verwaltung besonders viele Meldungen aus dem Quartierzentrum, den Siedlungen Grünmatt und Arbental (Etappen 25, 3 und 19). Die Mieterinnen und Mieter der Etappen 25 und 19 haben uns

sogar eine Unterschriftensammlung zugeschickt, in der sie Ruhestörungen und Littering meldeten. Sie haben auch mehr Sicherheit im Quartierzentrum gefordert und in der Siedlung Arbental den Abbau eines Spielplatzes mit Sitzbank beantragt. In der Folge organisierte die FGZ eine Mieter/innenversammlung, bei der die benachbarte Stiftung Familienwohnungen, externe Stellen wie die Sip Züri, die Polizei, die Jugendarbeit des Gemeinschaftszentrums Heuried und mehrere Verantwortliche aus der FGZ mit Mieter/innen zusammengekommen sind. Hier haben die FGZ-Mitarbeitenden dargelegt, was die Verwaltung bereits unternommen hat und was in der näheren Zukunft geplant ist. Zudem wollten sie hören, was die Mieter/innen am meisten belastet und welche Vorschläge sie haben, um die Situation zu verbessern. Die FGZ möchte diese Herausforderungen mit passenden Massnahmen

zusammen mit anderen Fachorganisationen angehen und ruft zu konstruktiven Gesprächen zwischen den Jugendlichen und den Bewohnenden auf. Das braucht Zeit, Geduld, Toleranz und Respekt.

Wohnstatistik

Das eigentliche Tagesgeschäft des Bereichs lief auch 2023 einwandfrei: Im jährlichen Bericht an den Leitenden Ausschuss konnte die FGZ bestätigen, dass alle Vermietungen nach den Vorgaben erledigt worden sind. Als weiterhin richtig und sinnvoll hat sich erwiesen, neue Wohnungen und Häuser an Menschen aus den tieferen Einkommensklassen zu vergeben, um das in den Statuten verankerte Ziel der guten sozialen Durchmischung langfristig zu sichern.

Wohnstatistik	2023	2022
Vermietungen	127	136
Zuzüge	57	56
Interne Umzüge	70	80
– davon wegen Umzugsfrist	20	14
Vertragsänderungen ohne Umzug	118	59
Wegzüge und Todesfälle	93	51
Ausschlüsse	3	1
Mietverträge Nebenobjekte	134	156
Reservationen Gemeinschaftsräume und Freizeitanlagen	1602	1871
Reservationen Gästezimmer	651	496
Erinnerungen Mietumfrage	522	553
Häufigster Umzugsgrund	Umzugsfrist/ Familienzuwachs	Umzugsfrist/Ersatz- neubau Grossalbis





10



11

Bauten und Aussenraum

2023 war das Jahr der vielen kleinen Unterhaltsprojekte. Die Arbeiten betrafen den Bau einer Heizzentrale für das Anergienetz, die Sanierung von Tiefgaragen, ein Pilotprojekt für die individuelle Heizkostenabrechnung und vieles mehr. Die Planung der grossen Projekte lief auf Hochtouren: Die Sanierung der Etappe 17 kam bis zur Baureife, während das Bewilligungsverfahren für den Ersatzneubau Grossalbis kurz vor Ende Jahr sistiert worden ist.

Die Generalversammlung sagte im Juni 2023 mit grosser Mehrheit Ja zum Ersatzneubauprojekt Grossalbis (Etappe 8) und der damit verknüpften Erweiterung des Anergienetzes. Es sollen 123 Wohnungen, eine ins Dach integrierte Photovoltaik-Anlage und das 3. Erdsondenfeld für das FGZ-Anergienetz entstehen.

Bereits im Frühling 2023 hat die FGZ für das Projekt eine Baueingabe bei der Stadt Zürich eingereicht. Leider traf bis Ende Jahr wider Erwarten kein Bauentscheid ein: Die Stadt hat das Bewilligungsverfahren im Dezember 2023 sistiert. Die FGZ hat alles daran gesetzt, um das Verfahren schnellstmöglich weiterzuführen. Doch der Bau konnte nicht wie vorgesehen im Frühling 2024 starten. Betroffen von der Verzögerung sind nebst den dringend nötigen zusätzlichen Wohnungen auch die Arbeiten für den Ausbau des Anergienetzes. Das 3. Erdsondenfeld und die neue Energiezentrale werden danach auch die Etappen 9, 12 und 16 mit Abwärme versorgen.

Auch bei der Realisierung von Photovoltaik-Anlagen geht es nicht so schnell vorwärts, wie die FGZ das gerne möchte: In der Siedlung Bernhard-Jäggi-Weg (Etappe 14) soll nach der Gesamtanierung noch eine PV-Anlage auf den Dächern installiert werden. Die FGZ hat 2023 bei den Behörden ein entsprechendes Baugesuch eingereicht und wartet auf den Entscheid.

Umfassende Sanierung Hegianwandweg gestartet

Planmässig voran ging es 2023 mit der Sanierung der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17). Die Genossenschaftler/innen haben den Baukredit von über 18 Millionen Franken an der GV vom 3. Oktober 2023 genehmigt. Alle Wohnungen erhalten neue Küchen und Badezimmer. Auch energetisch sind Verbesserungen geplant: Neue Wärmedämmungen und moderne Fenster sorgen dafür, dass die FGZ weniger Heizenergie verbraucht. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird viel erneuerbaren Strom produzieren. Der qualitativ

bereits hochwertige Aussenraum wird mit einem Siedlungsplatz ergänzt. Der Baustart war im Januar 2024.

Grosse Sanierung in Etappe 19 geplant

Bei den Plänen für die Sanierung der Siedlung Arben-tal (Etappe 19) ging es ebenfalls vorwärts: Im Frühling wurde die Arbeitsgemeinschaft aus SPPA Architekten und Drees & Sommer ausgewählt, das Projekt zu planen. Eine sanfte Sanierung mit Fokus auf eine möglichst geringe Mietzinserhöhung steht an: Neben den Küchen, Bädern und Leitungen konzentrieren wir uns auf die Gebäudehülle. Im Aussenraum möchte die FGZ die ökologische Qualität erhöhen und mehr Biodiversität schaffen.

Sicherheit und Instandhaltung

Im Frühling 2022 hat die FGZ bei der Überprüfung in 5 Tiefgaragen Mängel festgestellt. Sie wurden deshalb teilweise gesperrt und mit Stützen stabilisiert.

Vor allem am Hegianwandweg 79 war Geduld von den Betroffenen gefragt: Hier musste die FGZ die ganze Garage freilegen, verstärken und abdichten lassen. Im Spätherbst 2023 war die Garage fertig saniert, seit Dezember ist sie wieder offen. Bepflanzung, Bäume und Spielgeräte folgen im Frühling 2024. Auch die Tiefgaragen der Siedlungen Brombeerweg und Unterer Schweighof I und II sind seit Ende 2023 wieder uneingeschränkt in Betrieb. 2024 folgen die Arbeiten in den Tiefgaragen Friesenberghalde und Schweighofstrasse Mitte.

Auch in der Siedlung Rossweidli (Etappe 12c) gab es Sicherungsarbeiten zu erledigen. Die Bauarbeiten am Schulhaus Borweg und die damit verbundenen Vibrationen haben unsere Häuser betroffen: Im Rossweidli 37–59 sind Risse entstanden. Der Uetliberglehm ist zwar ein stabiler Untergrund, aber bei Störungen kann er reagieren. Im Dezember 2023 hat die FGZ die Risse saniert.

Energieverbrauch reduzieren: Die FGZ-Heizungsprojekte

In der Siedlung Staffelhof (Etappe 4) hat die FGZ im Oktober 2023 ein Pilotprojekt gestartet. Verbrauchszähler an den Heizkörpern zeichnen neu auf, wie viel Heizenergie jeder Haushalt verbraucht. Die Mieter/innen sollen künftig nur zahlen, was sie verbraucht haben. Die FGZ erhofft sich dadurch einen sparsameren Umgang mit Energie.

Ergänzend senkt die FGZ den Energieverbrauch weiterhin mit Betriebsoptimierungen. Der Startschuss fiel 2020 in der Heizzentrale Schweigmatt (bedient die Etappen 10, 11, 14 und 15). Das Technikerteam hat den Energieverbrauch gemessen und die technischen Anlagen mit Erfolg optimiert. Davon profitieren die Mieter/innen direkt, weil sie dank Wärme-, Wasser- und Stromeinsparungen tiefere Nebenkosten haben (vgl. S. 27). Auch in den Siedlungen Manessehof (Etappe 23) und Arbestal (Etappe 19) war Heizen ein Thema. Im Manessehof musste die Heizanlage 2023 erneuert werden. Neu können wir die Heizleistung teilweise mit Abwärme der dort eingemieteten Coop-Filiale erbringen. In der Siedlung Arbestal wurde die bisherige Heizzentrale vor der Siedlungssanierung umgebaut und an das Anergienetz angeschlossen. Damit werden zusätzlich 400 weitere FGZ-Wohnungen mit Abwärme versorgt (vgl. S. 27).

Gründeretappen im Inventar

Die Siedlungen Pappelstrasse und Schweighofstrasse Nord (Etappe 1 und 2, auch Gründeretappen genannt) sind seit November 2023 im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Ausserdem hat sie der Stadtrat ins Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgenommen. Nach dem Bundesgerichtsentscheid 2020 hatte die Stadt Zürich den Auftrag, den Schutzzumfang für diese Siedlungen zu bestimmen, was sie aber nicht

getan hat. Die FGZ hatte dafür den heutigen Zustand der Siedlungen überprüfen lassen, die Bedürfnisse der Bewohner/innen abgeholt und an die Stadt weitergeleitet. Wie die FGZ mit dieser Entscheidung der Stadt umgeht, wird 2024 bestimmt.

Dank Wärme-, Wasser- und Stromeinsparungen hatten Mieter/innen in den Etappen 10, 11, 14 und 15 im Berichtsjahr tiefere Nebenkosten.

Dachstöcke und Wanddurchbrüche: Einheitliches Vorgehen

Auf Wunsch der Mieter/innen hin hat die FGZ in der Vergangenheit in vielen Reihen-Einfamilienhäusern den Dachstock ausgebaut. Nachdem an diversen Orten Baumängel aufgetreten sind, hat die FGZ die Situation noch einmal genau angeschaut und in der Folge entschieden, Dachstockausbauten nur noch im Rahmen von Gesamtsanierungen der Siedlungen und nicht mehr auf individuellen Wunsch zu realisieren. Das Vorgehen ist damit gleich wie bei den Wanddurchbrüchen: Diese realisiert die FGZ bereits seit 10 Jahren nur noch während einer Gesamtsanierung. Dieses Vorgehen hat rechtliche und planerische Gründe. Solche Projekte erfordern eine sorgfältige Planung und eine Baugenehmigung von den Behörden. Die FGZ konzentriert ihre begrenzten Ressourcen auf Projekte, von der die Gesamtgenossenschaft am meisten profitiert: die dringend nötigen Sanierungen, der Ausbau des Anergienetzes und die Neubauprojekte.







Todesfälle 2023

Alice Hauri	Friesenberghalde 8
Amedeo Della Paglia	Hegianwandweg 79
Ana Rakic	Borrweg 61
Anita Egger	Friesenberghalde 8
Arnold Müller	Friesenberghalde 8
Bruno Bruniera	Schweigmatt 47
David Müller	Friesenberghalde 9
Dragisa Miladinovic	Adolf-Lüchinger-Strasse 43
Erika Haas	Arbentalstrasse 304
Ernst Surber	Schweighofstrasse 395a
Hans Frei	Schweighofstrasse 182
Hans Kübler	Arbentalstrasse 330
Hansruedi Lier	Schweighofstrasse 389
Heidi Baumann	Schweighofstrasse 174
Hugo Stoll	Schweighofstrasse 178
Irene Widmer	Grünmattstrasse 51
Ingrid Flachsmann	Schweighofstrasse 174
Josef Schmitz	Friesenberghalde 14
Marcel Bebie	Im Rossweidli 76
Margaritha Arnold	Friesenberghalde 9
Margrit Frei-Häner	Schweighofstrasse 182
Petra Vonburg-Heierli	Arbentalstrasse 305
Philipp Strässle	Friesenbergstrasse 173
René Schmid	Schweighofstrasse 399
Robert Mani	Friesenberghalde 3
Rosa Vogel	Arbentalstrasse 330
Salvatore Delia	Schweigmatt 33
Sarjyati Haddou	Uetlibergstrasse 22
Serbeze Shehu	Schweighofstrasse 313
Silvia Hintermann	Arbentalstrasse 304
Sonja Gehringer	Baumhaldenstrasse 61
Sonja Schmidhauser	Arbentalstrasse 317
Thomas Lotto	Schweighofstrasse 399
Urs Gieriet	Friesenberghalde 8
Ursula Mittenberger	Friesenbergstrasse 259
Viktor Binkert	Schweighofstrasse 405a
Walter Helfenstein	Hegianwandweg 34

Soziales und Genossenschaftskultur

Zahlreiche Mitgliedergruppen bereiteten über das Jahr Jubiläumsbeiträge für 2024 vor, während die Verwaltung viele Mitwirkungsanlässe organisieren konnte. Die Altersbetreuung richtete ihr Angebot neu aus, und 2 Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Sozialberatung konnte die FGZ verbessern.

Die FGZ bietet ihren Mitgliedern viele Möglichkeiten, an der Gemeinschaft teilzunehmen und mitzuwirken. Speziell möchte sie Mitglieder unterstützen, die zu einer lebendigen Nachbarschaft beitragen wollen. 2023 war ein besonders aktives Jahr, da sehr viele Mitglieder sich im Hinblick auf das Jubiläumsjahr engagiert haben, was die FGZ enorm freut.

Die wichtigsten Mitwirkungsanlässe 2023

FGZ-Jubiläum: Ein Buch und ein grosses Fest mit vielen Projekten

6 Freiwillige haben 2023 mit viel Einsatz ein Jubiläumsbuch erarbeitet, das im April 2024 in alle Haushalte verteilt wurde. Ein OK aus 9 Freiwilligen hat das grosse Jubiläumsfest vom 6./7. Juli 2024 über das ganze Berichtsjahr mit viel Zeit und Energie und der Unterstützung einer Eventorganisation vorbereitet. Weitere kleinere Gruppen beschäftigten sich mit Teilprojekten zum Jubiläumsfest.

FGZ-Gesamtstrategie ist in Arbeit

Der FGZ-Vorstand hat eine Gesamtstrategie für die Genossenschaft erarbeitet. Am FGZ-Zukunftsblick im November 2023 waren über 100 Personen dabei, die sich zum Strategievorschlag äussern wollten. Danach konnten sich die Mitglieder noch über eine Online-Plattform einbringen, auch die Gremien wurden einbezogen. Der Vorstand wird die finale Strategie der GV im Juni 2024 zur zustimmenden Kenntnisnahme vorlegen (vgl. S. 22).

Aufenthaltssorte im Aussenraum

Die Bewohnenden der Siedlung Schweigmatt (Etappe 15) haben eine Auffrischung der Spiel- und Aufenthaltssorte im Freien angestossen. Beim Mitwirkungsanlass im Frühling wünschten die Anwesenden Treffpunkte im Freien und mehr Spielmöglichkeiten für Kinder. 2024 folgt der nächste Mitwirkungsanlass dazu.

Sanierte Spielplätze

Die Bewohnenden der Siedlungen Adolf-Lüchinger-Strasse und Langweid (Etappen 16 und 12) diskutierten Anfang 2023 über die Auffrischung der Spielplätze und Aufenthaltssorte im Freien. Ein Konzept dazu ist erarbeitet. Die Umsetzung verzögert sich noch etwas, weil erst die Tiefgarage darunter saniert werden musste (vgl. S. 14).

Neuer Spielbereich

Im Zuge der Dachterrassen-Sanierung in der Siedlung Manessehof (Etappe 23) wurde der Spielbereich verbessert, inklusive farbiger Spielwände für Versteckspiele. Kinder aus der Siedlung haben mitgeholfen, diese Wände zu bemalen.

Mehr Mitsprache für Jugendliche

Die FGZ startete 2023 ein Jugendbeteiligungsprojekt und organisierte ein Jugendforum mit Diskussionen und einer Gruppenarbeit. Daraus entstand eine Jugendeventgruppe, die Veranstaltungen plant und im Dezember bereits eine Party durchgeführt hat. Das Jugendforum soll von nun an jedes Jahr stattfinden.

2023 startete die FGZ ein Jugendbeteiligungsprojekt und organisierte ein Jugendforum. Es soll nun jährlich stattfinden.

Probleme mit Jugendlichen

2023 hat die FGZ vermehrt Reklamationen zum Verhalten von Jugendlichen und jungen Erwachsenen erhalten. Zu einem Austausch sind die Verwaltung und Interessierte an einem Anlass im Dezember zusammengekommen (vgl. S. 11).

Sozialberatung

Im Jahr 2023 verzeichnete die FGZ-Sozialberatung ähnlich viele Anfragen wie im Vorjahr. Die Mitglieder suchten hauptsächlich Unterstützung bei finanziellen Problemen, Nachbarschaftsstreitigkeiten und Fragen im Zusammenhang mit Trennungen oder Scheidungen. Die Hilfe bei Trennungen oder Scheidungen gestaltete sich oft schwierig, da nur wenige kleinere Wohnungen verfügbar waren: Diese haben wir als Überbrückungslösung während der Sanierung der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) benötigt (vgl. S. 10/11).

2023 unterstützte die FGZ viel mehr Menschen, die Mühe haben mit administrativen Aufgaben, wie Rechnungen zu zahlen oder die FGZ-Mietumfrage auszufüllen. In der FGZ leben auch Menschen, die Schwierigkeiten haben, ihre häuslichen Sorgfaltspflichten zu erfüllen. In dieser Hinsicht konnte die Sozialberatung ihre Rolle mit weiteren FGZ-Bereichen klären. Der in diesem Rahmen entwickelte Prozess mit klaren Zuständigkeiten und Abläufen schafft für alle Beteiligten mehr Klarheit (vgl. S. 23).

2023 haben die Stiftung Hilfsfonds und die Sozialberatung FGZ die Weihnachtsgeldaktion neu organisiert. Dank neuen Kommunikationswegen wurden mehr Bezügerinnen und Bezüger erreicht (vgl. S. 66).

Altersbetreuung und Alterstreff

In der Altersbetreuung gibt es einen Generationenwechsel: Einige Stammkundinnen und -kunden wechselten in ein Heim oder sind verstorben, gleichzeitig nutzen neue Menschen die Dienstleistungen in der Altersbetreuung. Sie bringen neue Bedürfnisse mit, auf die die Altersbetreuung mit einer Service-Anpassung reagiert hat. Das Team ist nun flexibler und bietet kurzfristige Dienstleistungen an, die es auch direkt vor Ort erbringt. Im Alterstreff gab es viele gut besuchte Aktivitäten, die das Altersbetreuungsteam und freiwillige Helfer organisiert haben. Die Nachfrage nach dem Wäscheservice blieb wie im Vorjahr hoch.

Ständige Mitwirkungsgruppen

Freizeit.FGZ

2023 brachte Veränderungen und Neuerungen für die Gruppe. Mit dem Vorsitzwechsel wurden Aufgaben neu verteilt, 3 neue Mitglieder kamen hinzu. Traditionelle Anlässe wie das Gnossofest wurden mit frischen Ideen belebt.

AktionNaturReich

AktionNaturReich organisierte beliebte Veranstaltungen wie den Pflanzenmarkt und die Vogelpirsch, aber auch neue Angebote wie einen Baumspaziergang und eine Schnecken-Exkursion. In einem Kurs mit der Freizeit.FGZ konnte man Nistkästen für Vögel bauen.

NachhaltigMobil

NachhaltigMobil bot 2023 zusammen mit Freizeit.FGZ einen Veloflicktag an und lancierte eine Umfrage zu einem möglichen Velo-Service und einem Mobilitätsraum.

FGZ-Jugendeventgruppe

Die aus dem Jugendforum entstandene Eventgruppe wird in unregelmässigen Abständen Anlässe für die Altersgruppe organisieren (vgl. «Mehr Mitsprache für Jugendliche»).

Kompostgruppen

Rund 130 Kompostbetreuer/innen kümmern sich um die Gemeinschaftskompostanlagen der FGZ. 2023 sind 160 Kubikmeter organisches Material zusammengekommen. Das entspricht 4500 Abfallsäcken à 35 Liter. Im gleichen Jahr führte die Stadt Zürich für alle Liegenschaften eine Container- und Standortpflicht für Kompost ein. Die FGZ ist von der Containerpflicht befreit: Wir bieten 13 Gemeinschaftskompostanlagen in allen Mehrfamilienhaus-Siedlungen an.

Weitere Projekte

2023 liefen in der FGZ noch viele weitere Projekte, so etwa die kreative Zwischennutzung in der Siedlung Grossalbis und die Mieter/innensuche für das Ladenlokal am Friesenbergplatz 7. Wir informierten unsere Mitglieder zu Themen wie «Richtig lüften» oder Betrugsfällen und befragten Menschen im Alter von 50+ zu ihren Freizeitbedürfnissen. Ausserdem unterstützten wir viele Vereine und Projekte. Eine Auswahl davon sind der FGZ-Boccia-Club, die Jugendbibliothek, der FC Wiedikon, der FC Red Star, das Quartiernetz Friesenberg und der Verein Täglichbrot.

Verwaltung und Gremien

2023 hat die FGZ 3 Grossprojekte aufgegleist, die Vorstandsgrösse verkleinert und eine neue Gesamtstrategie erarbeitet. Diese ist auf aktuelle Herausforderungen abgestimmt und soll die bisherigen Grundlagenpapiere ersetzen. Modernisierungsarbeit ist auch nötig im Hinblick auf die Digitalisierung und auf Arbeitsprozesse.

Die FGZ soll in Zukunft noch mehr Menschen günstiges Wohnen ermöglichen. Dazu bekannten sich die Mitglieder der Generalversammlung (GV) im Juni. Nach vielseitigen Meldungen sprachen sich die Teilnehmenden mit 353 Ja-Stimmen und 50 Nein-Stimmen für den Baukredit der Siedlung Grossalbis aus. Diese Vorlage sieht vor, dass die 74 Reihen-Einfamilienhäuser der heutigen Siedlung durch 6 4-stöckige Gebäude mit über 123 Wohneinheiten ersetzt werden. Diese Wohnungen bieten über 70% mehr Wohnraum oder zusätzliche 50 Wohnungen. Das Ja zum Projekt Grossalbis war daher auch ein Ja zur massvollen Verdichtung und ist hiermit auf dem eingeschlagenen Weg des Vorstands. Die Anwesenden beschlossen auch mit 368 Ja-Stimmen zu 4 Nein-Stimmen, das Anergienetz der FGZ zu erweitern, und haben alle Vorstandskandidierenden bestätigt sowie die Vertrauensleute gewählt. Der Generalversammlung im Juni ging ein intensiver Meinungsaustausch mit den Vertrauensleuten und 3 Mieter/innenversammlungen voraus.

Neue Strategie für die Zukunft

Die FGZ möchte auch in Zukunft günstigen und sicheren Wohnraum anbieten. Deshalb beschäftigte sich der Vorstand im vergangenen Jahr mit langfristigen strategischen Fragen wie diesen:

- Wie sichert die FGZ günstige Mietzinse auch in Zukunft?
- Was tut die FGZ, um ihre ökologische Verantwortung wahrzunehmen?
- Wie stellt die FGZ attraktiven Wohnraum für Eltern bereit, deren Kinder ausgezogen sind?
- Wie schafft die FGZ mehr Wohnraum und schützt ihr naturnahes, grünes Quartier?

Um sicherzustellen, dass der Vorstand den richtigen Weg einschlägt, gab es einen Anlass im November, bei dem alle Interessierten den Strategie-Entwurf kommentieren konnten. Ausserdem wurde anschliessend eine Online-Befragung durchgeführt, damit sich mög-

lichst viele Mitglieder in den Prozess einbringen konnten. Zudem wurden auch die Gremien beigezogen: Alle Kommissionen wurden zu ihrer Meinung befragt, und bei den Vertrauensleuten hat der Vorstand versucht, die Stimmen jener Mitglieder abzuholen, die selbst nicht am Prozess teilnehmen konnten (vgl. S. 20). An der bevorstehenden GV im Juni 2024 wird den Mitgliedern das finale Papier zur zustimmenden Kenntnisnahme vorgelegt.

Anpassungen bei den Mietzinsen

Die gestiegenen Kosten waren 2023 ein grosses Thema. Die Teuerung und die hohen Stromkosten spürten auch die Mitglieder der FGZ. Die FGZ erhöhte die Nebenkosten, um die Energiepreise besser übers Jahr zu verteilen. Wegen der hohen Strompreise hat sie zudem eine ausserordentliche Vergünstigung der Nebenkosten ausgesprochen. Ziel dieser Massnahme war, dass einkommensschwächere FGZ-Haushalte nicht in finanzielle Not geraten.

2023 stiegen zudem die Gebäudeversicherungswerte, und der Referenzzinssatz kletterte von 1,25% auf 1,75%. Für die meisten Mieter/innen in der Schweiz bedeutete das einen Mietzinsanstieg im Berichtsjahr, während in der FGZ die Mieten im vergangenen Jahr gleich geblieben sind. Gegen Ende 2023 sind allerdings die Teuerung und die Hypothekarzinsen weiter angestiegen, sodass sich die FGZ gezwungen sah, die Mieten 2024 anzupassen. Dabei bleiben wir aber immer noch weit unter der maximalen Kostenmiete, um den FGZ-Mitgliedern so günstige Mietzinse wie möglich anzubieten. Weitere notwendige Anpassungen werden wir schrittweise ankündigen.

Neues Logo, viele Veranstaltungen

Im vergangenen Jahr hat die FGZ ihre Kommunikation weiter verbessert. Im Mai hat die Genossenschaft ein aufgefrischtes Logo erhalten, gefolgt von einer neuen Website im August. Dieses neue Erscheinungsbild und

der neue Aufbau der Webseite sollen nicht nur optisch ansprechender sein, sondern auch die Kommunikation mit den Mitgliedern und Mieter/innen verbessern. Zum Beispiel ist es dank dem Kontaktformular oder der Seite mit den Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern nun einfacher, Kontakt mit der Verwaltung aufzunehmen. Auch die bessere Navigation und die vereinfachten Inhalte zielen auf eine Serviceverbesserung ab.

Neu sind zwischen 7 und 9 Mitglieder im Vorstand vorgesehen.

Kommunikativ im Fokus stand dieses Jahr auch der direkte Austausch mit den Mitgliedern. An diversen Mieter/innenversammlungen konnten wir wichtige Themen wie Dachausbauten, Wanddurchbrüche, den Umgang mit Jugendlichen sowie geplante Sanierungen gemeinsam diskutieren (vgl. S. 20/21 und S. 14/15).

Kleinerer Vorstand und Ja zur Etappe 17

Seit der ausserordentlichen GV im Oktober 2023 sind zwischen 7 und 9 Mitglieder im Vorstand vorgesehen und nicht mehr mindestens 10 wie bis anhin. Diese Vorlage hat der Vorstand vorgängig breit abgestützt und holte dazu die Meinung bei den Vertrauensleuten und den Mitgliederversammlungen im Februar und März ab. Nach einer lebhaften Diskussion an der GV und einem zurückgezogenen Antrag wurde einer Formulierungsänderung zur Statutenänderung in Artikel 27 zugestimmt: Die Vorstandsgrösse solle nicht aus 6 bis 9, sondern aus 7 bis 9 Mitgliedern bestehen. Die GV hat im Anschluss den Antrag mit 146 Ja-Stimmen zu 44 Nein-Stimmen genehmigt. Neu soll zudem ein Co-Präsidium möglich sein. Beide Veränderungen haben das Ziel, ein zukunftsfähiges Gremium für die FGZ zu ermöglichen.

Die GV bewilligte auch das Projekt und den Baukredit mit 179 Ja-Stimmen zu 6 Nein-Stimmen. Die über 70-jährige Siedlung der Etappe 17 wird nicht nur einem moderneren Standard angepasst, sondern auch ökologisch aufgewertet (vgl. S. 14/15).

Die Verwaltung entwickelt sich weiter

Fit für die Zukunft sind auch die FGZ-Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und im Regiebetrieb: Sie haben von vielen Weiterbildungen und Schulungen profitiert, um für neue und spannende Herausforderungen gut gerüstet zu sein. Als wichtiges und überfälliges Projekt ist nun die Digitalisierung der Verwaltung angelaufen, die bereichsübergreifend viele Mitarbeitende betrifft. Zudem werden Abläufe und Prozesse im Hinblick auf bessere Dienstleistungen betrachtet und optimiert. Zum Beispiel: In der FGZ leben auch Menschen, die Schwierigkeiten haben, ihre häuslichen Sorgfaltspflichten zu erfüllen. Für einen besseren Umgang mit diesen Herausforderungen hat die Verwaltung intern die Abläufe und Zuständigkeiten bereichsübergreifend geklärt. Der neue Prozess schafft für alle Beteiligten mehr Klarheit und macht den Ablauf effizienter, da intern die Rollen klar sind und extern die Ansprechpartner feststehen (vgl. S. 21).

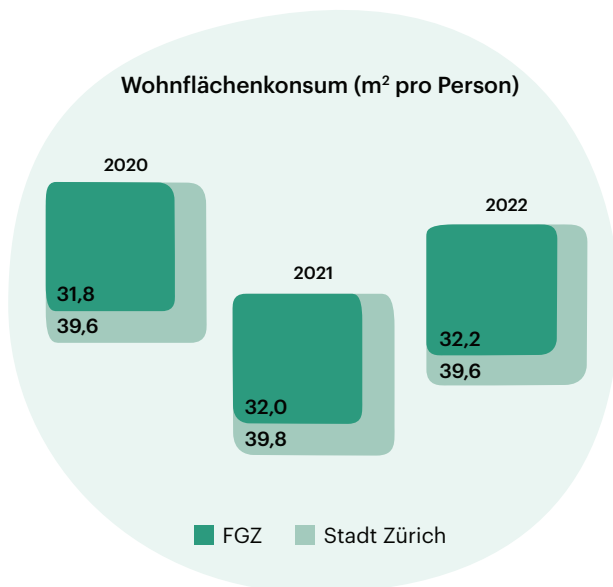
Nicht einfach ist es für die Verwaltung hingegen, im angespannten Arbeitsmarkt qualifizierte Arbeitskräfte zu finden. Immer wieder waren und sind über längere Zeit wichtige Stellen unbesetzt. Dazu kommt, dass sich mit der zunehmenden Sanierungs- und Bautätigkeit auch in weiteren Bereichen, etwa in der Bewirtschaftung und Vermietung, der Arbeitsaufwand vergrössert. Die stellenweise zu grosse Arbeitslast innerhalb der Verwaltung analysieren wir und suchen nach Lösungen.

Nachhaltigkeit

Die FGZ hat 2023 ihre Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Neben Netto-Null bis 2040 gibt die Strategie in Bereichen wie Klimaschutz, nachhaltige Energieversorgung, Chancengerechtigkeit oder Biodiversität vor, in welche Richtung sich die FGZ entwickeln will. Dazu haben wir Massnahmenpläne für 5 Jahre definiert.

Mit der im Mai verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die FGZ klare Ziele gesteckt. Damit sind nun die Leitplanken und die Planungssicherheit vorhanden, um an den richtigen Stellen mit greifenden Massnahmen anzusetzen. Die Massnahmenpläne wurden über Monate in Zusammenarbeit mit den Bereichen erarbeitet. Eine grosse Herausforderung war es, gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Anforderungen unter einen Hut zu bringen. Wie nachhaltig sich die FGZ über die Jahre entwickelt, zeigt die folgende Berichterstattung entlang der 5 Strategie-Schwerpunkthemen mit Zahlen und ausgewählten Massnahmen-Beispielen auf.

Wohnraum für mehr Menschen



Die FGZ möchte mehr Menschen Raum zum Wohnen und Leben bieten und den Boden effizient nutzen. Gleichzeitig wollen wir den Herausforderungen begegnen, die sich mit diesem Ziel stellen. Wertvollen Grünraum bewahren wir, und die Anzahl Autos wollen wir

trotz mehr Mitgliedern stabil halten oder reduzieren. Dass uns eine optimale Ausnutzung des Wohnraums gelingt, zeigt die geringe Wohnfläche von 32,2 Quadratmetern pro Person, die wir unseren strengen Belegungsvorschriften verdanken.

Die Wohnfläche pro Person ist zwar in den letzten Jahren leicht gestiegen, obwohl die Anzahl Wohnungen von 2020 bis 2023 konstant blieb. Der Wert ist aber dennoch tief. Er zeigt, dass wir in der FGZ den Wohnraum effizient nutzen.

Ausgewählte Aktivitäten

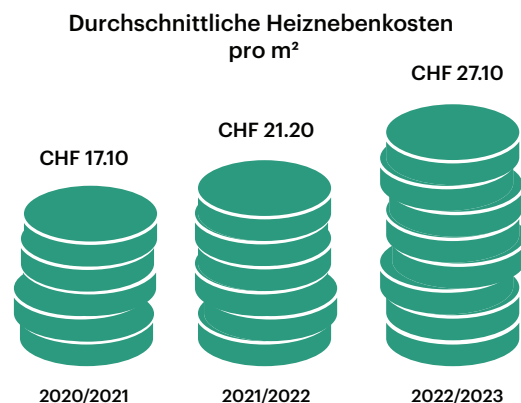
- Mit dem GV-Entscheid im Juni 2023 für den Neubau Grossalbis entstehen 50 zusätzliche neue Wohnungen
- Der Neubau Grossalbis ist autoarm geplant.

Günstiger Wohnraum

Der Wohnraum in der FGZ soll für alle Menschen erschwinglich sein. Im Jahr 2022 waren die Nettomieten einer 4½-Zimmer-Wohnung in der FGZ 41% niedriger als die Mieten einer vergleichbaren Wohnung in einer nicht gemeinnützigen Wohnung in Wiedikon.

41%

weniger Nettomietzins als bei nicht gemeinnützigen Wohnträgern im Kreis 3



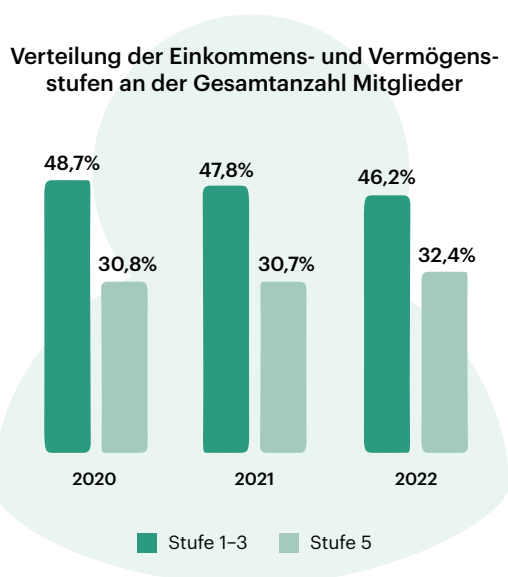
Unsere Heizkosten sind in den letzten Jahren wie überall gestiegen. Grund dafür sind die höheren Erdöl- und Gaspreise und der teurere Strom.

Ausgewählte Aktivitäten

- Haushalte mit tiefem Einkommen haben 2023 aus dem Mietzinsausgleichsfonds Beiträge an die Heiznebenkosten erhalten.
- Die Mitglieder haben sich an der ausserordentlichen GV im Oktober 2023 für die Sanierung der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) ausgesprochen. Um kostengünstigen Wohnraum zu erhalten, werden nur notwendige Arbeiten umgesetzt.

Vielfalt leben

Die FGZ setzt sich aktiv für soziale Vielfalt und die Integration verschiedener Lebensweisen und Kulturen ein. So leben in der FGZ Menschen aus verschiedenen Einkommens- und Vermögensstufen. Was auffiel: Der Anteil von Haushalten in den niedrigeren Einkommens- und Vermögensstufen 1 bis 3 ist in den letzten 3 Jahren



gesunken. Der Anteil von Haushalten in Stufe 5 hat im Jahr 2022 hingegen zugenommen. Die Ursache dafür ist einerseits, dass bestehende Mitglieder ihre finanzielle Lage in den letzten Jahren verbessern konnten. Andererseits wurden die Stufen seit längerer Zeit nicht mehr der Teuerung angepasst. Dies gehen wir zeitnah an.

Neben finanziellen Kriterien ist auch die Altersdurchmischung unserer Mitglieder wichtig für die Vielfalt. Im Jahr 2022 lebten in FGZ-Siedlungen im Vergleich zur Stadt Zürich 58% mehr Kinder und Jugendliche pro Einwohner/in.

58%

mehr Kinder und Jugendliche pro 100 Einwohner als durchschnittlich in der Stadt Zürich

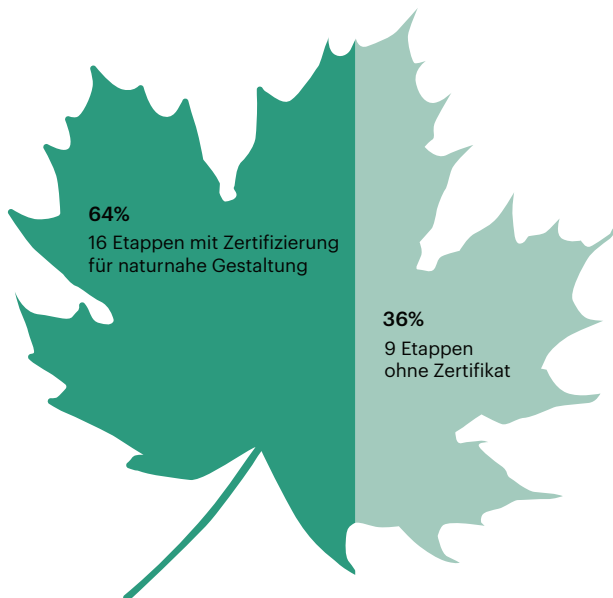
Gleichzeitig schaffen wir durch Projekte wie den Ersatzneubau Grossalbis Wohnraum für Familien und verschiedene Lebensphasen. So bleiben unsere Siedlungen vielfältig und bieten weiterhin ein Zuhause für Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten.

Ausgewählte Aktivitäten

- Die FGZ berücksichtigt aktuell ausschliesslich Neumietende der Einkommens- und Vermögensstufen 1 bis 3.
- Die FGZ organisierte und unterstützte 2023 zahlreiche Anlässe, die nachbarschaftliche Kontakte und den sozialen Austausch und Integration fördern.

Innen und aussen lebenswert

Die FGZ setzt sich für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Mitglieder ein. Besonderen Wert legen wir auf die naturnahe Gestaltung und Pflege der Siedlungen. Wir möchten eine gute Umgebung schaffen, welche die Lebensqualität für Bewohner/innen und die Tier- und Pflanzenwelt erhöht. Die FGZ-Siedlungen werden vorbildlich naturnah gepflegt, davon sind bereits 16 erfolgreich von der Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert.



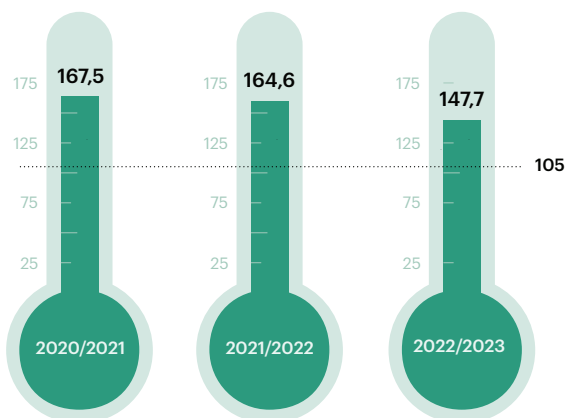
Etappen mit Zertifizierung durch die Stiftung Natur & Wirtschaft im Jahr 2022

Ausgewählte Aktivitäten

- 2023 wurden die bestehenden Zertifikate überprüft und erneuert.
- In der Siedlung Schweigmatt (Etappe 15) haben wir mit der Planung der Aussenraumsanierung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Biodiversität begonnen.
- Um die Siedlung Grossalbis herum hat die FGZ neue Nistplätze für Zwergfledermäuse und Mauersegler geschaffen.

Umweltfreundliche Gebäude

Die FGZ möchte ihre Gebäude so betreiben, dass Klima und Ressourcen möglichst geschont werden – Netto-Null bis 2040 ist das erklärte Ziel. Dafür soll weniger Energie fürs Heizen verbraucht und es sollen erneuerbare Energiequellen genutzt werden. In der Heizperiode 2022/2023 konnten wir den Energieverbrauch pro Quadratmeter bereits stark senken.



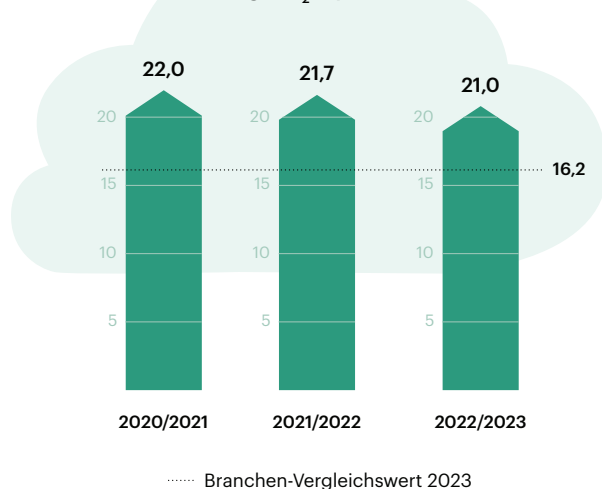
Wärmeenergieverbrauch (kWh) pro m²

..... Branchen-Vergleichswert 2023

Das wurde vor allem durch 2 Massnahmen erreicht: einerseits die Optimierung der Heizungen. Andererseits hat die FGZ eine Energiesparkampagne lanciert und die Mitglieder um ihren Beitrag gebeten.

Weil die FGZ fürs Heizen weniger Energie verbraucht hat, waren auch die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter tiefer. In der Heizperiode 2022/2023 lagen die Emissionen bei 21 CO₂e (Kohlendioxid-Äquivalente) pro Quadratmeter, was leicht über dem Branchen-Vergleichswert liegt. Das liegt einerseits daran, dass die FGZ viele alte Gebäude im Bestand hat und andererseits noch immer fossile Energieträger nutzt.

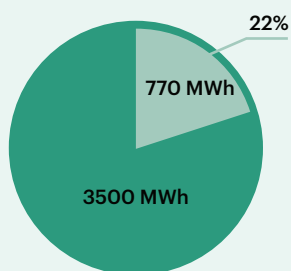
Wärmeenergiebedingte CO₂e-Emissionen (kg CO₂e) pro m²



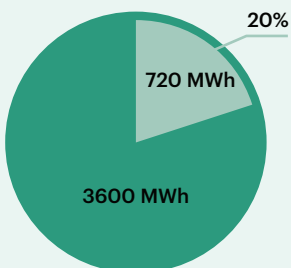
Die FGZ ersetzt Gas und Öl mit nicht fossilen Energien. Dabei setzt sie auf die Nutzung von Wärmepumpen. Dies verursacht zwar einen höheren Stromverbrauch, den wir aber zum Grossteil durch Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf den FGZ-Dächern abdecken möchten.

Im Jahr 2022 konnte die FGZ bereits 25% des Strombedarfs mit PV-Anlagen sicherstellen. Das ist prozentual mehr als in den Vorjahren, weil der Stromverbrauch insgesamt gesunken ist. Absolut gesehen blieb die Stromproduktion der PV-Anlagen konstant.

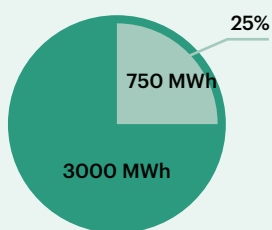
Verhältnis zwischen wärmebedingtem Stromverbrauch und Stromproduktion



2020



2021



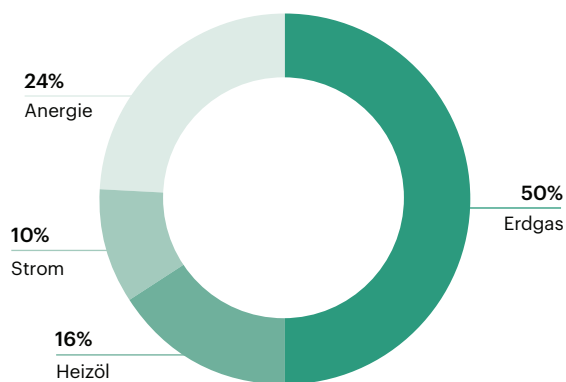
2022

- Stromverbrauch Wärme Total
- Stromproduktion PV-Anlage

Ausgewählte Aktivitäten

- Nach der Sanierung der Etappe 17 braucht die Siedlung voraussichtlich nur noch halb so viel Wärmeenergie.
- In der Schweigmatt konnten wir über 2,5 Jahre 11% Wärme, 12% Strom und 17% Wasser sparen.

- Die Heizzentrale Arbestalstrasse 330 wurde im Herbst umgebaut und an das Anergienetz angeschlossen. Damit sind neu zusätzlich 321 Wohnungen plus 60 Wohnungen in der Schweighofstrasse (Etappe 7) zu mindestens 90% mit Abwärme versorgt.



Energiemix 2022/2023 (verbrauchsbasiert)

- Der Umbau der Heizzentrale an der Schweighofstrasse 294 wird ohne fossile Energieträger geplant.
- In den Etappen 8, 14 und 17 sind PV-Anlagen geplant. Sie werden ab 2024 realisiert.

METHODIK

Berechnung Intensitäten anhand von Energiebezugsflächen (EBF) und unter Verwendung einer Klimakorrektur mit akkumulierten Temperaturdifferenzen gemäss REIDA (Real Estate Investment Data Association). Es sind lediglich Scope 1 (Heizöl, Gas) und Scope 2 (Strom für Wärmepumpen, Anergie) exklusiv Allgemein- und Mieterstrom bei einer Datenabdeckung von 100% ausgewiesen. Emissionsfaktoren gemäss «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (intep, 2022) nach Greenhouse Gas Protocol (GHG). Emissionen sind als Kohlendioxid-Äquivalente (CO₂e) angegeben. Der jährliche Wärmeenergieverbrauch und die wärmebedingten CO₂e-Emissionen werden dem Benchmark des REIDA CO₂e-REPORT 2023 gegenübergestellt.

100 Jahre Kind sein in der FGZ

Die Zürcher Historikerin Heidi Witzig ist Spezialistin für Alltagsleben in der Schweiz und hat in diesem Rahmen über den Lebensabschnitt Kindheit geforscht. Wir sprechen mit ihr über die Kindheit in der FGZ von 1924 bis 2024.

Interview mit Heidi Witzig

Sie haben sich unter anderem mit Publikationen zur Entwicklung der Kindheit einen Namen gemacht. Wie kamen Sie zu diesem Forschungsfeld?

Aus Interesse. Nach dem Studium habe ich mich vertieft mit Frauengeschichte beschäftigt und vor allem zu den Themen Frau und Alltagsleben in der Schweiz geforscht. Das Konstrukt Familie, insbesondere die Rollen von Frauen, Männern und Kindern sowie deren Beziehungen zueinander, hat mich fasziniert.

Die Familie – wie sah sie in den 1920er-Jahren in der Schweiz denn aus?

In jener Zeit hatte sich das Ideal der bürgerlichen Familie durchgesetzt beziehungsweise: Ich gehe davon aus, dass die Menschen, die in der FGZ lebten, dieses Ideal aktiv angestrebt haben. Aus den Beitrittserklärungen im FGZ-Archiv lese ich, dass diese zur unteren Mittelschicht gehörten.

Wie sah das bürgerliche Familienideal aus?

Der Mann geht arbeiten, und die Frau bleibt zu Hause und übernimmt die Erziehung der Kinder. Da der Mann der unteren Mittelschicht aber gerade knapp zu wenig verdient hat, musste die Frau einen Selbstversorgergarten mit den Kindern unterhalten und kleinere Nebenverdienste erwirtschaften, etwa mit Nähen, dem Verkaufen von Marmelade oder Tauschgeschäften. Dass Mutter und Kinder nicht mehr auswärts arbeiten gehen mussten, war aber ein klares Zeichen des sozialen Aufstiegs.

Wie sah die Erziehung der Kinder in den 1920ern und 1930ern aus?

In dieser Zeit verstand man Kinder als unreife Erwachsene, die zu anständigen Jungen und Mädchen erzogen werden mussten – oder besser gesagt: zu erfolgreichen Männern und gehorsamen Ehefrauen. Wenn sie nicht artig waren, wurden sie geschlagen. Die körperliche Züchtigung war damals absolut normal und war es noch lange; der Umbruch kam erst in den 1960er- oder sogar 1970er-Jahren. Wer seine Kinder liebt, der züchtigt sie – so steht es auch in der Bibel. Dies wurde lange so verstanden, dass man die eigenen Kinder schlagen muss, wenn sie unartig sind. Das gehörte zu einer guten Erziehung.

Die Kinder gingen damals in die Schule?

Zürich hatte als einer der ersten Kantone der Schweiz bereits seit 1830 eine Schulpflicht. Diese wurde auch durchgesetzt – Fabrikarbeit für Kinder war ab dann verboten. In der reformierten Stadt Zürich gab es viele Schulen; es war eine sehr bildungsfreundliche Umgebung. Mädchen durften sogar die Sekundarschule besuchen, das war damals nicht überall so in der Schweiz.

Wie sah das Kindsein ausserhalb der Familie aus? Hatten die Kinder Freizeit?

Kinder hatten neben der Schule zu Hause viel mitzuhelfen. Zum Beispiel mussten die Jungs oft die Kaninchen besorgen oder eben im Familiengarten mithelfen. Die Mädchen unterstützten die Mutter im Haushalt

und mussten die kleinen Geschwister hüten. Die Jungs hatten natürlich viel mehr Möglichkeiten, auch etwas zu unternehmen, etwa ans Knabenschieszen zu gehen. Das war für Mädchen unmöglich.

Wie gross waren Familien damals?

Grundsätzlich lässt sich sagen: je wohlhabender die Familie, desto weniger Kinder. Arme Familien brauchten viele Kinder. Ich gehe davon aus, dass in der FGZ damals mindestens 4 Kinder die Normalität waren. In der Stadt Zürich gab es übrigens bereits nach dem Ersten Weltkrieg in der organisierten Arbeiterschaft Beratungen zur Verhütung; das Thema Familienplanung kam also langsam auf. Dies ist insofern wichtig, als Frauen gestärkt wurden, sobald sie die Kontrolle über ihre Fruchtbarkeit übernahmen. Und Verhütung ist eine Voraussetzung dafür, weniger Kinder zu haben. Beides wirkte sich also langsam auf die Familiengrösse aus.

Hatte der Zweite Weltkrieg Auswirkungen auf Kinder in der FGZ?

Der Krieg bedeutete in der Schweiz, dass Väter abwesend waren. Und es war eine Zeit der Not; das Geld fehlte. Die Selbstversorgung wurde intensiviert, auch in Zürich wurde das Pflanzen im eigenen Garten propagiert – das wird man auch in der FGZ getan haben. Nach dem Krieg folgte die Zeit der Hochkonjunktur. Alle anderen Länder waren zerbombt, die Wirtschaften lagen darnieder, viele Männer waren im Krieg gestorben. In der Schweiz nicht – hier boomte die Wirtschaft. Der Fortschrittsglaube kam auf. Alle dachten, von jetzt an gehe es nur noch aufwärts. Wichtig hinsichtlich Kindsein war sicher, dass auch durch den steigenden Wohlstand weniger Kinder geboren wurden.

Wann bewegte man sich weg vom bürgerlichen Familienideal?

Die Propaganda der antiautoritären Erziehung gab es seit den 1920er-Jahren. Erste Ausläufer erreichten aber erst in den 1970er-Jahren die Stadt Zürich – als nämlich die Generation, die im Krieg geboren und in der Hochkonjunktur aufgewachsen war, die gängigen Rollen des bürgerlichen Familienmodells hinterfragte. Wichtig waren vor allem die Frauen: Sie hatten nun bessere

Ausbildungen und dadurch mehr Chancen. Mit dem Frauenstimmrecht 1971 war ein weiterer wichtiger Schritt getan: Frauen konnten auch politisch Verantwortung übernehmen. So wurden die Rollen der Frauen immer mehr gestärkt, und sie waren es, die das bürgerliche Familienideal von innen aufgesprengt haben.

In den 1970ern wurde das bürgerliche Familienideal also abgelöst?

Nein, das waren nur die ersten Impulse, propagiert von der feministischen Bewegung. Sie kamen aber nicht in der Lebenswelt der Kinder an. In den 1980ern und 1990ern waren die Kindheit und die Jugend vor allem vom Glauben an den sozialen Aufstieg geprägt, der nach dem Krieg aufkam: Sei fleissig in der Schule, dann geht es dir besser. Jungs fanden den sozialen Aufstieg über den Beruf und Frauen über einen geeigneten Ehepartner. Gerade die Mütter durchliefen in der Zeit wichtige Entwicklungen: Frauen durften nun wählen, gingen länger zur Schule, begannen zu arbeiten, fanden Autonomie – die Rollenverteilung und Erziehungsmethoden veränderten sich immer mehr. Das war aber ein langsamer Prozess. Das geschah über Generationen in kleinen Schritten. Eine wichtige Folge des Aufstiegs-glaubens nach dem Krieg war: Man hat sich mehr auf den Erfolg der eigenen Kinder konzentriert. Dies war einerseits so, weil man, wie vorher erwähnt, weniger Kinder hatte. Aber eben auch, weil sich die Frauen weiterentwickelten; weg von einer alleinigen Identifikation als Mutter und Hausfrau. Hat man weniger Kinder und glaubt man daran, dass der schulische Erfolg grosse Bedeutung hat, rücken das Kind und sein (schulischer) Erfolg immer mehr ins Zentrum.

Sie sagen also, dass die antiautoritäre Erziehung in den Nullerjahren in der Lebenswelt der Kinder in der FGZ angekommen ist. Wie sah das Modell aus?

Mit dieser Denkrichtung kam die Idee auf, dass Kinder als kleine Menschen mit allen nötigen Voraussetzungen auf die Welt kommen, die man nur fördern muss und nicht nach vorgefertigten Rollen formen soll. «Lasst sie selbst sagen, wer sie sind!», war das Motto. In der Lebenswelt angekommen ist dies in den Nullerjahren nur schrittweise, eher später. Aber es waren die

Mütter und Väter, die alte Hierarchien in der Familie schrittweise abgeschafft haben und langsam mit den Kindern in eine Aushandlungsgemeinschaft getreten sind. Das hat sich verstärkt: Man stellt heute Fragen, statt Vorschriften zu machen. Heute bestimmen die Kinder das Elternleben und nicht umgekehrt. Das war früher nie der Fall.

Kann man heute von einer Familie als Demokratie sprechen?

So pauschal würde ich das nicht sagen. Das ist auch immer davon abhängig, von welcher Schicht wir reden. Aber Kinder haben heute sicher viel weniger Pflichten und sehr viel mehr Rechte, auch Mitbestimmungsrechte. Vor allem wird ihnen in meinen Augen viel zu viel zugemutet. Mit dem Internet und den internetfähigen Handys haben Kinder und Jugendliche eine völlig neue Souveränität erhalten. Sie haben heute über ihr Handy einen eigenverantwortlichen Zugang zu Erwachsenenwelten, mit allem, was dazugehört. Emotional ist vieles davon nicht bewältigbar. Das gab es so noch nie. Vom Ende der Kindheit wurde schon vor 20 Jahren geschrieben. Aber jetzt ist es tatsächlich hier.

Wieso sind Sie dieser Meinung?

Kinder und Jugendliche verstehen heute mehr vom Internet als ihre Eltern, damit wird es für Eltern schwer bis unmöglich, zu regulieren, welche Einflüsse auf ihre Kinder einwirken. Sie haben ihre Verfügungsgewalt eingebüsst. Junge Menschen sehen sich mit Sachen konfrontiert, die selbst Erwachsene nur schwer ertragen. Was das für Konsequenzen hat, wird sich zeigen. Dazu kommen Cybermobbing, die Weltuntergangsstimmung des Klimawandels, gefährliche Drogen. Kinder und Jugendliche können heute schnell «verloren gehen», das macht mir grosse Sorgen.

Wie kann man Kindheit und Jugend retten?

Wir können die Zeit nicht zurückdrehen, und das Internet ist nicht kontrollierbar. Aber wenn Eltern die Freizeit der Kinder und Jugendlichen aktiv mitgestalten und anwesend sind, ist schon viel getan. Junge Menschen beim Zugang zum Internet und in ihren Erwachsenenwelten so gut wie irgendwie möglich zu beglei-

ten, erachte ich als zentral. Die FGZ bietet zudem einen guten Rahmen: Umgeben von Grünem können Kinder hier immer noch zusammen draussen spielen, und Jugendliche bewegen sich in einem sicheren Quartier. Das sind gute Voraussetzungen für eine gesunde Entwicklung, wenn die Eltern sie begleiten.



Heidi Witzig wurde 1944 in Zürich am Hönghenberg geboren und wuchs in Frauenfeld auf. Sie hat an den Universitäten Zürich und Florenz Geschichte und Kunstgeschichte studiert und ist seit 1986 freischaffende Historikerin. Ihre Forschungsschwerpunkte sind Alltags- und Frauen-geschichte. Sie ist bis heute aktiv, unter anderem als Ehrendoktorin an der Universität Luzern.



Finanzbericht 2023

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 eingegangen. 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 aufgrund von Mietzinssenkungen in einzelnen Etappen um rund 521 000 Franken tiefer aus.

Der Ertrag aus verrechneten Nebenkosten von rund 569 400 Franken (Vorjahr 565 700 Franken) setzt sich aus folgenden Positionen zusammen (in 1000 Franken): Treppenhausreinigung 368, Strom und Gas 13, Waschen und Trocknen 182, TV-Pauschalen 6.

Liegenschaftsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von rund 1,34 Mio. Franken. Hier fallen vor allem die massiv höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds durch die Teuerung der Gebäudeversicherungswerte ins Gewicht. Des Weiteren haben die Abgaben und Gebühren wieder leicht angezogen.

Der Geschäftsgang erlaubte es in diesem Jahr nicht mehr alle Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit Umzugssanierungen zulasten der laufenden Rechnung auszuführen. Diese wurden zum Teil dem Erneuerungsfonds belastet.

Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens

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

Finanzaufwand

Die Hypothekenzinsen haben 2023 massiv angezogen. Dank der langfristigen Hypotheken bleibt die Belastung noch relativ stabil im Vergleich zur Entwicklung des Hypothekenmarkts. Die effektiv bezahlten Hypothekar- und Daka-Zinsen betragen im Durchschnitt 0,99% des beanspruchten Kapitals (0,82% im Vorjahr). Das durchschnittlich beanspruchte Kapital (Hypotheken und Daka-Konti) lag bei 297,9 Mio. Franken (Vorjahr 305,6 Mio. Franken).

Betriebsfremder Aufwand und Ertrag

Im Jahr 2023 wurde 1 Mio. Franken vom Mietzinsausgleichsfonds in den Erneuerungsfonds umgebucht. Diese Umbuchung wird für die Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) verwendet, um die Mieten in der Siedlung wegen der sehr aufwendigen Sanierungen zu verbilligen. Die Sanierung der Etappe 17 ist besonders aufwendig, da erstmals eine energetische Sanierung geplant wurde. Der Bestand des geäuften Erneuerungsfonds der Etappe hätte keine solche Sanierung zugelassen. Nach Bauabrechnung im Jahr 2024 wird nochmals eine Umbuchung mit dem Restbetrag erfolgen.

Die direkten Steuern sind trotz Verlust zu entrichten, da die Einlagen in den Erneuerungsfonds nicht mehr vollumfänglich abzugsfähig sind. Die direkten Steuern sind tiefer als im Vorjahr, weil die Entnahmen aus dem Mietzinsausgleichsfonds und dem Erneuerungsfonds sowie der Jahresverlust abzugsfähig sind.

Bilanz

Aktiven

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 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 neuen Bauprojekte (Etappe 8, Etappe 17, das Anergienetz und die diversen Sanierungen der Tiefgaragen).

Passiven

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren) haben im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Mio. Franken abgenommen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ohne Fonds haben um rund 0,7 Mio. Franken abgenommen. Die detaillierten Angaben zur Entwicklung der Fonds befinden sich nach dem Lagebericht in diesem Jahresbericht.

Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER

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

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

Bilanz

Per 31. Dezember 2023

Aktiven

	Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		702 532	1 230 610
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	179 532	119 447
Übrige kurzfristige Forderungen		4 408	5 989
Nicht einbezahltes Anteilkapital		5 950	5 900
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	2 747 799	3 306 195
Total Umlaufvermögen		3 640 221	4 668 141
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen	2.3	552 003	552 003
Sachanlagen			
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)	2.4	484 810 366	484 788 592
Amortisationskonto		-120 336 703	-115 592 265
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		364 473 663	369 196 327
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)	2.4	96 434 262	96 432 739
Heimfallfonds		-23 521 251	-23 030 824
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		72 913 011	73 401 915
Baukonti	2.5	14 573 884	4 443 393
Technische Sachanlagen	2.6	22 691 995	23 463 501
Übrige Sachanlagen	2.6	930 509	1 080 365
Total Anlagevermögen		476 135 065	472 137 504
Total Aktiven		479 775 286	476 805 645

Passiven

	Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4 461 883	4 574 752
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Kontokorrent Stiftung Hilfsfonds FGZ		1 110 904	1 132 671
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		211 678	211 678
		<u>1 322 582</u>	<u>1 344 349</u>
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	614 602	513 790
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.8	3 443 761	4 435 611
Total kurzfristiges Fremdkapital		9 842 828	10 868 502
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Darlehenskasse		83 649 156	84 432 908
Hypotheken		74 820 000	75 108 322
EGW-Anleihen		35 700 000	35 700 000
Darlehen		100 000 000	100 000 000
Subventionsdarlehen		0	149 308
		<u>294 169 156</u>	<u>295 390 538</u>
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Subventionsdarlehen (unverzinslich)		4 279 050	2 506 498
Unverzinsliche Darlehen		0	2 300 000
		<u>4 279 050</u>	<u>4 806 498</u>
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.9	135 455 298	127 604 213
Mietzinsausgleichsfonds	2.10	16 139 944	17 203 323
Solidaritätsfonds	2.11	2 023 171	2 247 128
		<u>153 618 413</u>	<u>147 054 664</u>
Total langfristiges Fremdkapital		452 066 619	447 251 700
Total Fremdkapital		461 909 447	458 120 202
EIGENKAPITAL			
Anteilkapital	2.12	16 115 900	16 156 300
Gesetzliche Gewinnreserve		1 046 000	1 021 000
Gewinnvortrag		1 073 143	1 056 615
Jahresergebnis		-369 204	451 528
Total Eigenkapital		17 865 839	18 685 443
Total Passiven		479 775 286	476 805 645

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2023

Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mieterträge		
Wohnungen	29 498 593	29 924 145
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants	3 188 155	3 207 887
Garagen, Parkplätze	1 658 597	1 730 113
Mietzinszuschüsse	121 328	125 708
Mietzinsverluste	-21 863	-1 645
	34 444 810	34 986 208
Diverse Erträge		
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten	569 377	565 677
Ertrag Regiebetriebe	127 308	97 227
Ertrag Alterstreff	19 736	17 881
Ertrag PV-Anlagen	161 998	186 226
Übrige Erträge	843 651	834 780
	1 722 070	1 701 791
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	36 166 880	36 687 999
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)	5 427 692	6 206 612
Material und Betriebskosten Bauten und Aussenraum	768 886	881 966
Personalaufwand Bauten und Aussenraum	4 668 338	4 430 720
Total Unterhalt und Reparaturen	10 864 916	11 519 298
Baurechtszinsen	279 544	298 417
Versicherungen	377 685	370 991
Abgaben und Gebühren	1 415 184	1 297 716
Vermietungsaufwand (Inserate)	5 118	7 066
Einlage Erneuerungsfonds	10 460 501	8 573 034
Total Liegenschaftsaufwand	23 402 948	22 066 522
Übriger betrieblicher Aufwand		
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung und Soziales	2 605 542	2 428 287
Büro- und Beratungsaufwand	1 659 352	1 154 560
Organkosten	452 755	356 096
Total übriger betrieblicher Aufwand	4 717 649	3 938 943
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Fondseinlagen	8 046 283	10 682 533

Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen technische Sachanlagen	771 507	771 507
Abschreibungen übrige Sachanlagen	311 122	311 748
Einlage Amortisationskonto	4 744 437	4 744 070
Einlage Heimfallfonds	490 427	490 419
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	6 317 493	6 317 744
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern	1 728 790	4 364 789
Finanzaufwand		
Zinsen Hypotheken/Darlehen/EGW	2 104 852	1 844 003
Darlehenskasse-Zinsen	848 757	649 635
Übriger Finanzaufwand	26 339	26 012
Total Finanzaufwand	2 979 948	2 519 650
Finanzertrag	10 954	9 076
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	-1 240 204	1 854 216
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag		
a. o./a. p. Ertrag	0	0
Entnahme aus Mietzinsausgleichsfonds	2.10 1 000 000	0
Jahresergebnis vor Steuern	-240 204	1 854 216
Direkte Steuern	129 000	1 402 688
Jahresergebnis	-369 204	451 528
Ergebnis in % zum Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Umsatzrendite)	-1.02%	1,23%
Ergebnis in % zum Anlagevermögen	-0.08%	0,10%

GEWINNVERWENDUNG

	2023 CHF
Bilanzgewinn	
Vortrag vom Vorjahr	1 073 143
Betriebsergebnis	-369 204
Zur Verfügung der Generalversammlung	703 939
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns	
Keine Verzinsung Pflichtanteile	0
Keine Einlage in Reservefonds	0
Vortrag auf neue Rechnung	703 939
	703 939

Geldflussrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	-369 204	451 528
Abschreibung techn. Anlagen/ übrige Sachanlagen	1 082 629	1 083 255
Einlage in Erneuerungsfonds	10 460 501	8 573 034
Einlage in Amortisationskonto	4 744 437	4 744 070
Einlage in Heimfallfonds	490 427	490 419
FGZ-Spezialfonds	-1 287 336	237 510
Anpassung Delkredere	0	-20 000
Nettozinsen Darlehenskasse	565 355	435 937
Cashflow	15 686 809	15 995 753
Veränderung kurzfristige Forderungen	-58 554	-40 716
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	558 396	-1 212 923
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-12 057	1 628 456
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung Hilfsfonds FGZ	-21 767	-18 268
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-991 850	1 289 748
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	15 160 977	17 642 050
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften (inkl. Baukonti)	-5 994 889	-1 609 090
Technische Anlagen (inkl. Baukonti)	-4 158 899	-573 556
Übrige Sachanlagen	-161 266	-262 821
Finanzanlagen	0	-1 000
Entnahme Erneuerungsfonds	-2 609 416	-3 222 922
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12 924 470	-5 669 389
Free Cashflow	2 236 507	11 972 661
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	-1 349 107	-2 930 029
Veränderung unverzinsliche Darlehen	-2 300 000	0
Veränderung Hypotheken/Darlehen/EGW	1 334 922	-9 886 327
Veränderung Anteilkapital	-40 400	-287 400
Verzinsung Anteilkapital	-410 000	-415 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2 764 585	-13 518 756
Veränderung flüssige Mittel	-528 078	-1 546 095
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Anfangsbestand flüssige Mittel	1 230 610	2 776 705
Schlussbestand flüssige Mittel	702 532	1 230 610
Veränderung flüssige Mittel	-528 078	-1 546 095

Anhang zur Jahresrechnung 2023

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Die Darlehenskasse wird als langfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gibt es betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall 6 Monate beträgt.

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

	2023 CHF	2022 CHF
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	146 204	126 151
Diverse Debitoren	63 328	23 296
Delkredere	-30 000	-30 000
	179 532	119 447
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	2 708 068	3 193 625
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	39 731	112 570
	2 747 799	3 306 195
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	1 000
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	552 003

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	87 934 517
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	3 061 576	3 110 277
10 Unterer Schweighof II	1 038 448	8 002 740	9 041 187
11 Unterer Schweighof I	542 100	29 739 362	30 281 462
12 Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	211 800	14 390 907	14 602 707
13 Arbental	337 200	26 502 964	26 840 164
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	23 944 436	24 349 336
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	92 466 014	92 893 714
Total Liegenschaften auf eigenem Land per 31.12.2023			484 810 366

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	33 549 157	33 549 157
Total Liegenschaften auf Baurechtsland per 31.12.2023			96 434 262

* 19. Etappe: Subvention Stadt Zürich CHF 821644/Eigensubvention CHF 587048

** 22. Etappe: Eigensubvention CHF 250000

2023	2022
CHF	CHF

2.5 Baukonti

Ersatzneubau 8. Etappe Grossalbis	4 405 635	2 615 882
Anerkennung 8. Etappe	432 341	217 502
Anerkennung 19. Etappe	4 330 803	457 360
Anerkennung Anschluss Schulhaus Borrweg	40 617	0
Ersatz Heizungsanlage 23. Etappe	685 369	123 832
Sanierung 17. Etappe	1 817 378	187 559
Sanierung 19. Etappe	267 422	0
Tragwerkverstärkung 19. Etappe	4 489	0
Instandstellung Kanalisation 19. Etappe	0	34 606
Instandstellung Elektroinstallationen 19. Etappe	0	15 836
Instandstellungsarbeiten Aussenraum 23. Etappe	607 086	116 627
Instandstellungsarbeiten 24. Etappe	0	286 106
Instandstellung Energiezentrale Hegianwandweg 73	0	97 439

Riss-Sanierungsarbeiten 12. Etappe	37 696	0
Liftsanierung 10. Etappe	40 267	0
Liftsanierung 24. Etappe	103 182	0
Fahrradunterstände FGZ-Mehrfamilienhäuser	20 185	0
Tiefgaragen FGZ: Überprüfung Tragsicherheit und Massnahmen	1 751 414	279 931
Abwasserleitungsnetz FGZ: Beurteilung und Massnahmen	0	10 713
	14 573 884	4 443 393

2023 **2022**
CHF CHF

2.6 Technische Sachanlagen

PV-Anlagen (Etappen 3, 13, 25)	1 578 617	1 683 823
Anergienetz	21 113 378	21 779 678
	22 691 995	23 463 501

Übrige Sachanlagen

Mobilien, Maschinen, Werkzeuge	738 501	834 546
Fahrzeuge	192 008	245 819
	930 509	1 080 365

2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verrechnungssteuer aus DAKA und AK-Verzinsung	287 045	217 257
Auszahlbares Genossenschaftskapital	101 600	125 800
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	225 957	170 733
	614 602	513 790

2.8 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahlte Mieten	1 026 724	1 050 709
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	2 545 551	2 071 088
Marchzinsen Hypotheken	94	187
Transitorische Passiven	344 144	365 979
Rückstellung direkte Steuern	-472 752	947 648
	3 443 761	4 435 611

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 49)

Entnahme CHF 1 000 000 zugunsten Erneuerungsfonds (Sondereinlage für Sanierung Etappe 17).

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.

2023 **2022**
CHF CHF

2.13 Personalaufwand

Personalaufwand Bauten und Aussenraum	4 668 338	4 430 720
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung, Soziales	2 605 542	2 428 287
Total Personalaufwand	7 273 880	6 859 007

	2023 CHF	2022 CHF
2.14 Organkosten		
Entschädigungen Vorstand	99 107	96 072
davon zulasten Bauprojekte	0	0
Entschädigungen Bauten-/Aussenraumkommission und Steuerung Bauten	52 204	80 659
davon zulasten Bauprojekte	0	0
Entschädigungen weitere Kommissionen	17 438	23 626
Sozialleistungen für Gremien FGZ	31 250	27 005
Sachaufwand Vorstand und Kommissionen	43 708	32 300
Aufwand Vertrauensleute	18 171	9 518
Aufwand Generalversammlungen	151 028	46 851
Revisionsstelle	39 849	40 064
	452 755	356 096
3. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	581 244 628	581 221 331
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	325 858 700	325 858 700
Davon im Eigenbesitz (unbelastet)	82 000 000	82 000 000
Effektive Hypothekarschulden	115 010 728	113 675 806
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 (54,09)	<250 (52,88)
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 2023 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 sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
8. Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahre	56 020 000	59 589 308
Fällig nach 5 Jahren	154 500 000	151 580 000
9. Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	39 849	40 064
Honorar für andere Dienstleistungen	16 610	0
10. Baurechtsverträge		
20. Etappe (Friesenbergalpe), Laufzeit bis 1.9.2029, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 91 525		
21. Etappe (Schweighofstr. 193), Laufzeit bis 2.2.2033, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 8 753		
22. Etappe (Schweighofstr. 205–209), Laufzeit bis 7.3.2038, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 13 310		
23. Etappe (Uetliberg-/Hopfenstrasse), Laufzeit bis 16.7.2043, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 57 930		
24. Etappe (Hegianwandweg), Laufzeit bis 4.10.2063, Baurechtszins im Jahr 2023: CHF 108 026		





Lagebericht

Allgemeines

Die Jahresrechnung 2023 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Reglements der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr durch die Kostensteigerungen, bedingt durch die Teuerungerhöhung der Gebäudeversicherung und die Entwicklungen der Hypothekarzinsen, negativ aus.

Es wurden trotzdem die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds getätigt.

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 Leerstände sind bei Gewerbemieten, bei Garagenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen. Die Verwaltung ist bemüht, diese Leerstände möglichst tief zu halten.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Für den geplanten Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8) wurde nach Erteilung des Baukredits durch die GV mit der vorbereitenden Umsetzung begonnen. Der Baubeginn verzögert sich noch wegen der ausstehenden Baufreigabe. Für die geplante Sanierung Hegianwandweg (Etappe 17) wurde nach Erteilung des Baukredits durch die GV mit der vorbereitenden Umsetzung begonnen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

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

Zukunftsaussichten

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist seit Dezember 2023 bei 1,75%. Es zeichnet sich eine Stabilisierung ab. Jedoch steigt auch der Finanzierungsbedarf, und damit steigen die Zinskosten durch die anstehenden Bauprojekte.

Die Gebäudeversicherung hat zudem per 2024 nochmals die Werte wegen der Baukostenteuerung erhöht, was zu nochmals höheren Kosten im Jahr 2024 beim Erneuerungsfonds führen wird.

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

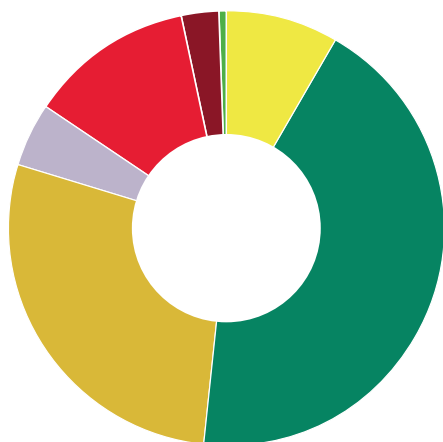


Bestand Hypotheken und Darlehen

per 31. Dezember 2023

	Bestand am 31.12.2023	Zugänge	Rückzahlungen/ Amortisationen	Bestand am 1.1.2023
Banken/Versicherungen	74 820 000	0	-500 000	75 320 000
Pensionskasse der Stadt Zürich	0	0	0	0
Darlehen der Stadt Zürich	4 279 050	2 046 600	0	2 232 450
Darlehen Kanton Zürich	211 678	0	-211 678	423 356
EGW-Anleihen	35 700 000	0	0	35 700 000
Darlehen	100 000 000	0	0	100 000 000
Total	215 010 728	2 046 600	-711 678	213 675 806

Der Mieterfranken



	2023	2022
	100%	100%
Finanzaufwand	8,5	7,7
Fondseinlagen	43,7	37,6
Unterhalt und Reparaturen	28,5	31,4
Abgaben und Gebühren	4,7	4,6
Verwaltungsaufwand	12,4	10,7
Abschreibungen	2,8	3,0
Betriebsüberschuss	-1,0	1,2
Steuern	0,3	3,8

Entwicklung der Fonds/Reserven

per 31. Dezember 2023

	CHF	CHF
ERNEUERUNGSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2023		127 604 213
zuzüglich:		
– Einlage 2023 ordentlich	9 460 501	
– Sondereinlage 2023 für Sanierung Et. 17	1 000 000	10 460 501
abzüglich:		
– Entnahme für grosse Umzugssanierungen in div. Etappen	-1 004 190	
– Entnahme für grosse Unterhaltsprojekte in div. Etappen	-467 495	
– Entnahme für Riss-Sanierungen in div. Etappen	-95 347	
– Entnahme für Kanalisationssanierung Et. 1	-112 795	
– Entnahme für Kanalisationssanierung Et. 19	-168 085	
– Entnahme für Elektroinstallation Et. 19	-173 763	
– Entnahme für Energiezentrale Et. 16	-156 031	
– Entnahme für Liftsanierung Et. 22	-100 495	
– Entnahme für Instandsetzung Balkon/Hauseingang Et. 24	-331 215	-2 609 416
Neuer Bestand per 31. Dezember 2023		135 455 298
SOLIDARITÄTSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2023		2 247 128
zuzüglich:		
– Einnahmen aus Solidaritätsbeiträgen 2023	191 149	
– Kapitalzins	16 853	208 002
abzüglich:		
– Beitrag an Solidaritätsfonds des WBG (SVW)	-27 305	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich	-21 260	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe NachhaltigMobil	-8 719	
– Aufwand Mitwirkungsgruppen Kompostgruppen	-24 654	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Freizeit.FGZ	-128 995	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Begleitung Jugend	-4 053	
– Ladestationen Elektroparkplätze, Beitrag FGZ	-6 089	
– Betriebsbeitrag Täglichbrot 2023	-26 667	
– Miete Lokalität Täglichbrot 2023	-20 790	
– Aufwand Jubiläumsfeier 100 Jahre FGZ	-163 427	-431 959
Neuer Bestand per 31. Dezember 2023		2 023 171

	CHF	CHF
MIETZINSAUSGLEICHSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2023		17 203 323
zuzüglich:		
- Unterbesetzungsbeiträge	347 350	
- Mehrzinsen infolge guter finanzieller Verhältnisse	1 135 750	
- Fondseinlage	0	1 483 100
abzüglich:		
- Verwaltungskosten (inkl. Versand Mietumfrage)	-106 757	
- Ausgerichtete Mietumlagen	-1 028 790	
- FGZ-Eigensubvention 25. Etappe	-62 360	
- Subventionsbeiträge für Heizkostenabrechnung FGZ	-348 572	
- Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Sanierung Et. 17	-1 000 000	-2 546 479
Neuer Bestand per 31. Dezember 2023		16 139 944

	CHF
GESETZLICHE RESERVEN	
Bestand nach Gewinnverwendung 2022	1 046 000
Antrag an die GV: keine Einlage in Reserve	0
Vorgesehener neuer Bestand	1 046 000

Berichtigungskonti zu den Anlagen

per 31. Dezember 2023

CHF

AMORTISATIONSKONTO

Bestand per 1. Januar 2023	115 592 266
zuzüglich: – Abschreibung 2023, 1% des Anlagewertes ohne Land	4 744 437
Neuer Bestand per 31. Dezember 2023	120 336 703

HEIMFALLKONTO (BAUTEN IM BAURECHT)

Bestand per 1. Januar 2023	23 030 824
zuzüglich: – Abschreibung 2023, 0,5% des Anlagewertes	490 427
Neuer Bestand per 31. Dezember 2023	23 521 251



Bericht der Revisionsstelle

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

Wir haben die Jahresrechnung der Familienheim-Genossenschaft Zürich (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 34 bis 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.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Lagebericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kennt-

nissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den 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 der 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, 2. April 2024

BDO AG



Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Veranstaltungen 2023

27. Februar
Vertrauensleuteversammlung

Das Gremium wurde zu einer Anpassung der Vorstandsgrösse sowie der Verzinsung des Anteil-scheinkapitals angehört.

6./7./13. März
Mieter/innenversammlungen

Die Vorstandskandidierenden stellten sich vor, und die Vertrauenspersonen wurden nominiert. Danach wurden laufende Projekte und die Statuten-änderungen besprochen.

18. März
Veloflicktag

Nach der Winterpause haben die Besuchenden ihre Velos mit Unterstützung von Velofans aus dem Quartier fit gemacht.

7. September
Vertrauensleuteversammlung

Das Konsultativorgan formulierte seine Empfehlungen für die anstehende ausser-ordentliche GV.

14. September
**Start Zwischennutzung
Grossalbis**

Alle Interessierten wurden über den Ablauf der Zwischen-nutzung informiert.

3. Juli
**Mieter/innenversammllung
Dachstockausbauten und
Wanddurchbrüche**

Die einheitliche Handhabung beider Bauprojekte wurde diskutiert.

30. September
Herbstmarkt

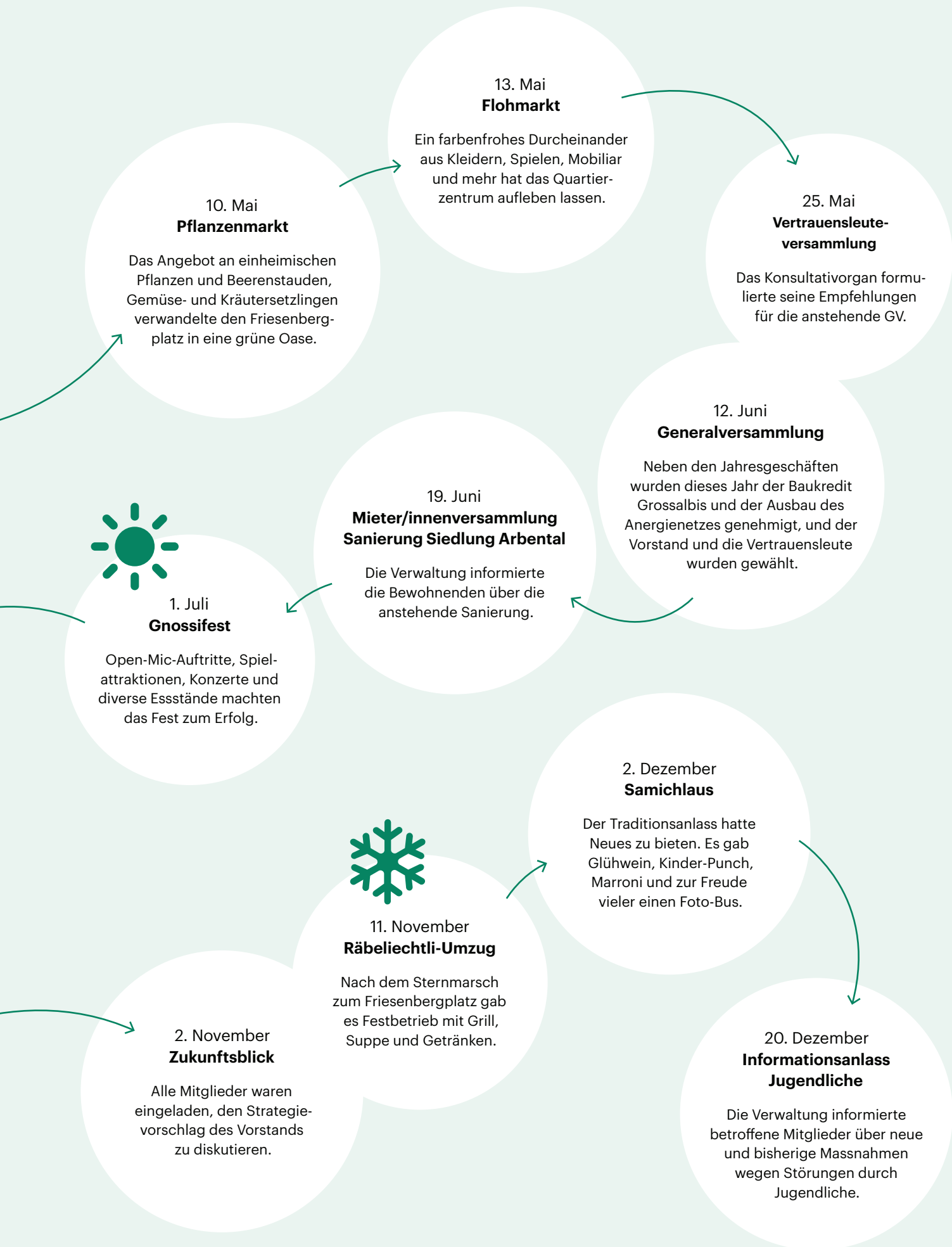
Allerlei Selbstgemachtes wurde verkauft: Der Friesen-bergplatz wurde zum leb-haften Marktgestöber.

20. September
Jugendforum

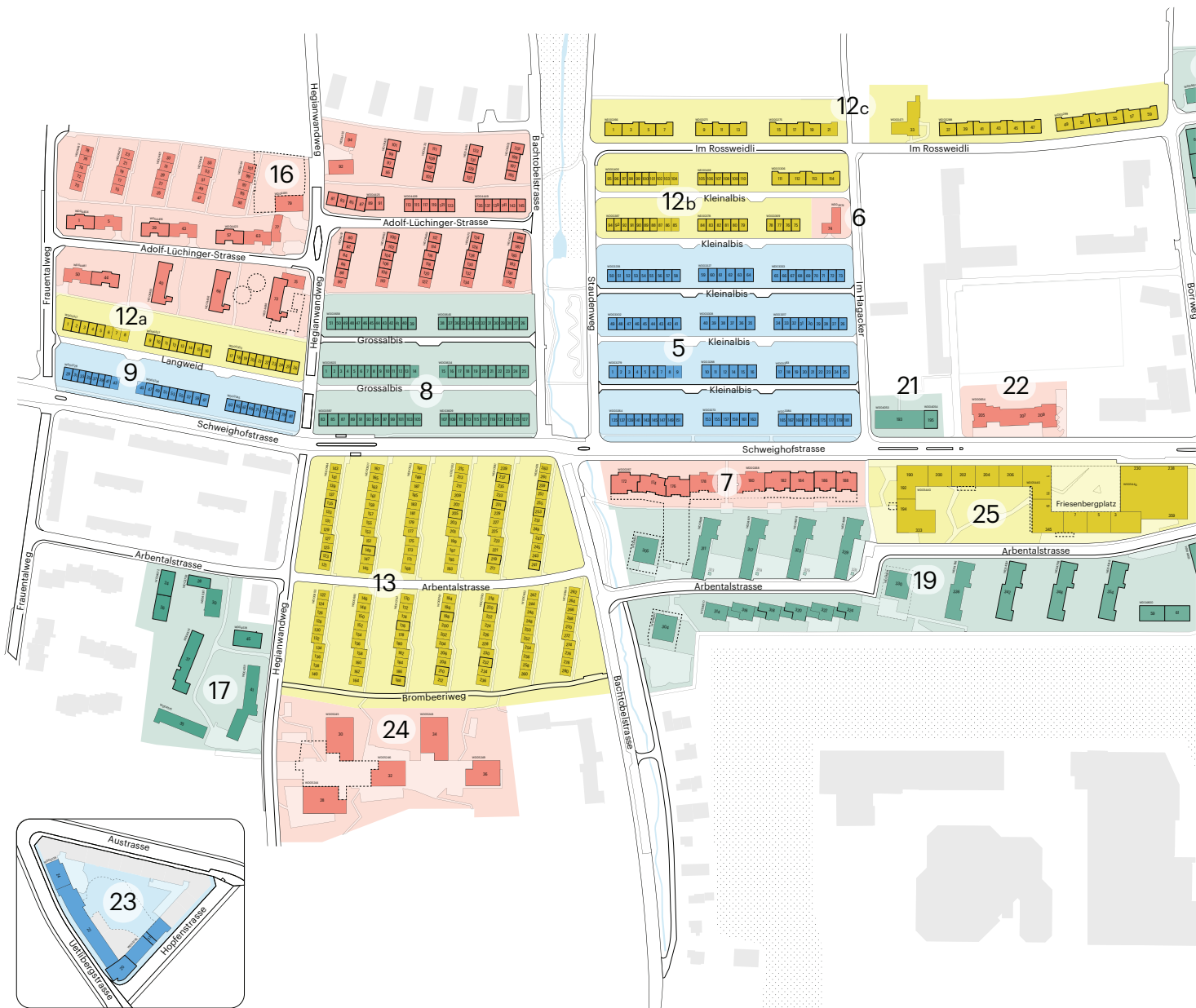
Die Verwaltung holte bei Jugend-lichen ab, wie sie sich in die FGZ einbringen können und wollen.

3. Oktober
**Ausserordentliche
Generalversammlung**

Eine klare Mehrheit bestätigte die Sanierungsvorlage Hegianwand-weg und stimmte den vorgelegten Statutenänderungen zu.

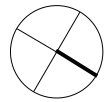


Die Siedlungen der FGZ



Etappe | Siedlung

- 1 Pappelstrasse
- 2 Schweighofstrasse Nord
- 3 Grünmatt
- 4 Staffelhof
- 5 Kleinalbis
- 6 Hort Kleinalbis
- 7 Schweighofstrasse Mitte



- 8 Grossalbis
- 9 Schweighofstrasse Süd
- 10 Unterer Schweighof II
- 11 Unterer Schweighof I
- 12 a Langweid
- b Oberer Kleinalbis
- c Rossweidli

- 13 Arbental
- 14 Bernhard-Jaeggi-Weg
- 15 Schweigmatt
- 16 Adolf-Lüchinger-Strasse
- 17 Hegianwandweg
- 18 Rossweidli (MFH)
- 19 Arbental (MFH)

- 20 Friesenberghalde
- 21 Verwaltungsgebäude
- 22 Blumenhaus
- 23 Manessehof
- 24 Brombeerweg
- 25 Quartierzentrum
Friesenberg

Liegenschaftswert und Wohnungsbestand

31. Dezember 2023

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	35 113 707	77	7				
2	Schweighofstrasse Nord	1926	11 852 295	32 775 774	59	11				
GH	Genossenschaftshaus (2. Etappe)	1928	1 050 000	7 519 132	8	2			1	
3	Grünmatt	2012/14	87 934 517	76 483 684	155	13				18
4	Staffelhof	1929	12 271 671	29 084 653	59					
5	Kleinalbis	1931	17 637 141	43 656 284	96					
6	Hort Kleinalbis	1932	266 000	793 756						
7	Schweighofstrasse Mitte	1989	18 075 475	30 226 013	60	9				30
8	Grossalbis	1933	8 732 743	29 071 497	74					
9	Schweighofstrasse Süd	1934	3 110 276	10 058 643	27					
10	Unterer Schweighof II	2005	9 041 187	9 065 059	28	2				12
11	Unterer Schweighof I	1998/99	30 281 462	37 037 681	96	8	1	29	6	
12	Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	1943	14 602 707	42 328 032	89					
13	Arbental	1944	26 840 164	60 448 983	142					
14	Bernhard-Jaeggi-Weg	1945	33 682 472	57 604 391	129	1				
15	Schweigermatt	1948	12 983 033	34 741 271	113	17		18	1	
16	Adolf-Lüchinger-Strasse	1952/53	24 349 336	68 640 935	168	13	12	13	1	
17	Hegianwandweg	1952	7 255 074	18 234 098	87	7	24	33	12	
18	Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)	1954	12 628 216	30 156 960	99	20	3			
19	Arbental (Mehrfamilienhäuser)	1959/60	48 095 849	78 476 540	321	25	48	81	24	
20	Friesenbergthalde*	1969/73	34 240 962	55 727 464	163	7	8	6	24	41
21	Verwaltungsgebäude*	1971	4 136 769	12 964 660	2	1				
22	Blumenhaus*	1976	4 543 923	8 288 137	22	3	8		14	
23	Manessehof*	1984	19 963 451	31 716 866	43	4	4		19	
24	Brombeerweg*	2003	33 549 157	34 522 883	74	5			13	
25	Quartierzentrum Friesenberg	2017/19	92 893 714	83 734 766	101	1	3		29	
Total			581 244 627	958 471 869	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						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 2023

Vorstand	* Schulte Karin	2013	Präsidentin (seit 2017)
	* Sagmeister Martin	2015	Vizepräsident
	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	
Steuerungs- ausschuss Bauten und Aussen- raum	Schweizer Sandra	2021	Präsidentin (seit 2021)
	Meyer Domenic	2021	
	Ziswiler Daniela	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 2021)
	Baumgartner Elisabeth	2021	
	Coester Carla	2019	
	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	
	Riesen Matthias	2022	
	Schneider Wintsch Irmli	2015	
	Zimmermann Angela	2019	
NachhaltigMobil (Mitwirkungsgruppe)	Baumer Frédéric	2021	
	Buchheister Juliane	2023	
	Hörnlimann Dominik	2021	
	Lindenmeyer Jakob	2017	
	v. Niederhäusern Johannes	2014	
Freizeit.FGZ (Mitwirkungsgruppe)	Albrecht Gabriela	2022	
	Cocchiarella Gianni	2011	
	Hitz Manuela	2016	
	Kasten Meltem	2018	
	Linggi Christine	2020	
	Pfeiffer Armin	2020	
	Rüdenauer Kai	2020	
	Ruken Ideli	2023	
	Suter Alain	2018	
	Zepf Florian	2023	
Zumbrunn Monika	2017		

Jugendprojekt (Koordinator/innen)	Kennel David	2022	
	Tillein Nic	2021	
Stiftung Hilfsfonds FGZ	Hiestand Karin	2015	Präsidentin (seit 2019)
	Holzer Sonderegger Anita	2019	Aktuarin
	Clavuot Andri	2016	
	Minuscoli Gianluca	2017	
Vertrauensleute			
Rayon 1 Etappen 13, 17, 23, 24	Altmann Aryeh	2023	
	Epper Barbara	2021	Findungskommission Vorstand
	Hirsch Susanne	2021	
	Marxer Jill	2021	
	Schneeberger Anita	2021	
Rayon 2 Etappen 8, 9, 12 (Langweid), 16	Bruggisser Thomas	2023	
	Horber Sabina	2021	
	Schuster Nadeen	2021	
	Züst Yvonne	2021	Findungskommission Vorstand
Rayon 3 Etappen 7, 19, 25	Cottiati Tamara	2023	
	Huber Ruth	2017	
	Keller Elisabeth	2021	
	Räber Kira	2021	Findungskommission Vorstand
	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	
	Wintsch Dani	2017	Findungskommission Vorstand

Rayon 5 Etappen 1, 2, 4, 14, Genossenschaftshaus	Hannemann Nathaly	2017	
	Hüni-Nöbauer Valesca	2021	
	Schrader Björn	2023	
	Wey Cristina	2021	
Rayon 6 Etappen 3, 18, 20	Bär Silvia	2023	
	Gross Heiko	2021	Findungskommission Vorstand
	Lanzendörfer Sibylle	2023	
	Marek Daniel	2021	
	Müller-Lenz Willi	2021	
	Schulz Niklaus	2014	
Rayon 7 Etappen 10, 11, 15	Capin Alejandro	2023	
	Kasten Stefan	2017	
	Kennel David	2021	Findungskommission Vorstand
	Wehrli Maya	2023	

Personal der FGZ

Stand 31. Dezember 2023

Geschäftsführer	Schweizer Martin	
Stab	Bond Josephine Loskant Laura Schmucki Kristian Visconti Jasmin Quadri Andrea Thoma David	Teamleiterin Kommunikation Kommunikationsspezialistin Assistent der Geschäftsführung Assistentin und Events Projektleiterin Digitales und Prozesse 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	
Altersbetreuung	Imfeld Bernadette Birrner Pia Bolliger Cornelia Ribaut Gaby Spasic Daliborka	Teamleiterin
Kompostberatung	Hatt Eduard	
Bauten und Aussenraum	Ziswiler Daniela	Bereichsleiterin, Stv. Geschäftsführerin
Bau	Caprez Eveline Krapf Beda Kufel Tomasz Pfyl Karin	Assistentin Bau

Unterhalt und Regiebetrieb	Vock Gerhard	Abteilungsleiter
Bewirtschaftung	Kücük Maxie Isler Nicole Stutz Felix Weibel Marianne	Teamleiterin Assistentin Bewirtschaftung
Hauswarte	Riesch Fredy Jöhl Sabrina Berisha Asllan Cooper Samuel Filipo De Nardis Forster John Jezler Dominique Kovacevic Avdo Spanò Francesco Ulfig Quentin	Teamleiter Stv. Teamleiterin 1. Lehrjahr Fachmann Betriebsunterhalt EFZ 3. 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	25 Jahre 15 Jahre 10 Jahre	Delgado Miguel, seit 1. Juni 1998 Stutz Felix, seit 1. August 1998 Morell Manuela, seit 1. Juni 2008 Berli Sabina, seit 1. April 2013 Bolliger Cornelia, seit 1. Mai 2013 Schär Elena, seit 1. Juni 2013
Pensionierungen	Lengen Verena, Ende Juli 2023	
Neue Mitarbeitende	Quadri Andrea, Projektleiterin Digitales und Prozesse, seit 1. Februar 2023 Pfyl Karin, Projektleiterin Bauherr, seit 15. August 2023 De Nardis Filipo, Lernender, seit 11. September 2023 Ribaut Gaby, Mitarbeiterin Altersbetreuung, seit 1. November 2023 Jöhl Sabrina, Stv. Teamleiterin Hauswarte, seit 6. November 2023	

Stiftung Hilfsfonds FGZ

Karin Hiestand, Präsidentin

Der Hilfsfonds FGZ feiert im Berichtsjahr sein 90-Jahr-Jubiläum. Er wurde 1933 während der Weltwirtschaftskrise als Krisenfonds der FGZ gegründet und später in die Stiftung Hilfsfonds FGZ umgewandelt. Um der Armut entgegenzuwirken, wurde das System der sozialen Sicherheit in der Schweiz zwar seit den 30ern stetig ausgebaut. Trotzdem bestehen noch Mängel, und durch neue Beschäftigungs- und Lebensformen entstehen neue Lücken im System. Es ist schwierig, sich im Dschungel verschiedener Sozialversicherungen und bedarfsabhängiger Leistungen zurechtzufinden, Ansprüche zu erkennen und diese anschliessend geltend zu machen. Caritas Schweiz hat in ihrem 2023 erstellten Positionspapier auf diese Schwachstellen im System hingewiesen und einen Systemwechsel gefordert.

Gerade Personen, die kaum einen finanziellen Spielraum haben, geraten derzeit durch die steigenden Lebenshaltungskosten und Prämien erhöhungen in Bedrängnis. Eine zusätzliche schwierige Familiensituation, gesundheitliche Probleme, Veränderungen am Arbeitsplatz oder unvorhergesehene Kosten können das Budget weiter in Schieflage bringen. Geldsorgen wirken sich auf das ganze Familiensystem aus und haben oft weitreichende Folgen. Der Stiftungsrat kann hier wirksam unterstützen, wenn sich Betroffene an den Sozialarbeiter der FGZ als Bindeglied zur Stiftung wenden.

Auszahlungen und Beträge

Der Stiftungsrat hat im letzten Jahr zu unterschiedlichen Zwecken (Zahnbehandlungen, Hilfsmittel, Beiträge an Mietzinse, Freizeitaktivitäten von Kindern, Gesundheitskosten usw.) Genossenschafter/innen in Notsituationen finanziell unterstützt. Insgesamt sind 26 058 Franken für die Einzelfallhilfe ausbezahlt worden. Damit hat die Stiftung 2023 3 579 Franken mehr als letztes Jahr ausgegeben.

Der Hilfsfonds FGZ hat für Bezüger/innen von Sozialhilfe und für andere Personen in sehr bescheidenen

finanziellen Verhältnissen erneut eine Weihnachtsaktion durchgeführt. Die Ankündigung erfolgte anders als in anderen Jahren nicht durch das Sozialzentrum Selnau, sondern der Hilfsfonds FGZ hat im November mit einem Versand auf die Weihnachtsgeldaktion aufmerksam gemacht. Nach der Prüfung der jeweiligen Einkommens- und Vermögensverhältnisse konnte der FGZ-Sozialarbeiter Auszahlungen im Gesamtwert von 30 800 Franken vornehmen. Dieser Betrag entspricht einem neuen Höchstwert und liegt über 10 000 Franken höher als im Jahr zuvor. 35 Einzelpersonen, 5 Paare und 51 Familien mit 98 Kindern erhielten einen finanziellen Zustupf zu Weihnachten. Durch den veränderten Prozess konnte die Stiftung Hilfsfonds FGZ deutlich mehr Personen als in den Vorjahren erreichen, was sehr erfreulich ist. Dies wäre ohne Mehraufwand des FGZ-Sozialarbeiters nicht möglich gewesen. Der Stiftungsrat wird 2024 die Durchführung auswerten und über eine Fortsetzung entscheiden.

Auch im vergangenen Jahr hat der Hilfsfonds FGZ Institutionen im Quartier Geldbeträge zugesprochen. Das Quartiernetz Friesenberg leistet mit seiner Tätigkeit wertvolle Gemeinwesenarbeit und wurde im gleichen Umfang wie im Vorjahr unterstützt. Der Krankenstation Friesenberg wurde ein Betrag für spezielle Auslagen ihrer Bewohnenden bewilligt, für die kein «Kässeli» zur Verfügung steht, die jedoch den Heimplatz an besonderen Anlässen verschönern. Der FGZ-Altersbetreuung wurde ein Betrag gesprochen für Personen, welche die Kosten des jährlichen Ausflugs nicht vermögen.

Einkünfte und Lage

Die Einnahmen des Hilfsfonds FGZ, bestehend aus 0,5% der Nettomieten der Genossenschaft, den Eintrittsgebühren der FGZ-Neumitglieder, den eingegangenen Spenden und den Kapitalzinsen, sind vergleichbar mit dem Ergebnis des Vorjahrs und betragen im Berichtsjahr 186 293 Franken. Die Stiftung hat etwas weniger Spenden erhalten, dafür waren die Eintrittsgebühren mit 4 970 Franken etwas höher als im Vorjahr

(2 380 Franken). Das Stiftungsvermögen reduziert sich aufgrund der höheren Ausgaben in der Berichtsperiode um 18 966 Franken. Mit einem Stiftungsvermögen von über 1,1 Million Franken weist die Stiftung eine stabile finanzielle Grundlage aus.

Personelle Zusammensetzung und Sitzungsinhalte

Das Gremium verzeichnete 2023 erfreulicherweise keine personellen Wechsel. Anlässlich der 4 Sitzungen wurde über total 32 Gesuche entschieden. Um den Hilfsfonds FGZ bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafte- rinnen präsent zu halten, wurde der 2021 erstellte Flyer leicht überarbeitet und im FGZ-Info Oktober 2023 auf die Möglichkeit finanzieller Unterstützung durch den Hilfsfonds FGZ hingewiesen.

Daneben hat sich das Gremium intensiv mit strategischen Fragen auseinandergesetzt. Das aktuell gültige Geschäftsreglement ist 71-jährig, und die Stiftungsurkunde stammt aus dem Jahr 1963. Das System der sozialen Sicherheit wie auch die Formen des gesellschaftlichen Zusammenlebens haben sich seit- her verändert. Nachdem vorgängige Abklärungen hin- sichtlich einer Überarbeitung der Stiftungsurkunde positiv ausgefallen sind, wurde ein erster Vorschlag für ein neues Geschäftsreglement wie auch eine Urkun- denänderung ausgearbeitet, die Ende Jahr der Stif- tungsaufsicht zu einer ersten Vorprüfung eingereicht wurden. In diesem Zusammenhang wurde zwischen dem Hilfsfonds FGZ und der Genossenschaft die Ab- geltung der geleisteten zeitlichen Aufwendungen von Mitarbeitenden der FGZ in einem Vertrag geregelt.

Die Bearbeitung dieser Grundlagendokumente wird der Stiftungsrat weiter vorantreiben, sodass die Urkunde voraussichtlich an der Generalversammlung 2024 den Genossenschafte- rinnen vorgelegt werden kann.

Überraschend hat der Stiftungsrat im Sommer erfahren, dass das Bezirksgericht den Hilfsfonds FGZ nach dem Ableben einer alleinstehenden Genossen-

schafterin zur Erbin erklärt hat. Die Regelung des Nachlasses mit allen damit verbundenen Aufgaben war zeitintensiv und wurde aus finanziellen Überlegun- gen von 2 Stiftungsrätinnen vorgenommen. Da noch nicht alle Angelegenheiten erledigt sind, wird erst im nächsten Jahr mit einem Zahlungseingang zugunsten der Stiftung zu rechnen sein.

Die Zunahme der Gesuche zeigt, dass der Hilfs- fonds FGZ als Einrichtung genossenschaftlicher Soli- darität nebst einer professionellen Sozialberatung eine wichtige Funktion hat und diese Unterstützung auch in Zukunft wichtig bleiben wird. Insofern ist es Zeit, dass sich der Wandel der letzten Jahre auch in einer zeitgemässen Stiftungsurkunde und im Geschäfts- reglement spiegelt.

Rechnung Stiftung Hilfsfonds FGZ

für das Jahr 2023

	2023 CHF	2022 CHF
BILANZ		
Aktiven		
Übrige kurzfristige Forderungen		
Kontokorrent FGZ	1 110 904	1 132 671
Darlehen (kurzfristig)	13 070	10 269
Total Aktiven	1 123 974	1 142 940
Passiven		
Eigenkapital		
Stiftungskapital	1 142 940	1 151 638
Jahresergebnis	-18 966	-8 698
Total Passiven	1 123 974	1 142 940
ERFOLGSRECHNUNG		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Zuweisungen FGZ: - 0,5% der Nettomieten	171 540	174 520
- Eintrittsgebühren	4 970	2 380
Spenden	1 288	1 838
Diverse Einnahmen	0	0
	177 798	178 738
Betriebsaufwand		
Beiträge an Lebensunterhalt	0	0
Beiträge an Anschaffungen	-932	-622
Beiträge an Gesundheitskosten	-8 587	-517
Beiträge an Mietzins- und Umzugskosten	-5 116	-15 616
Beiträge an Aus- und Weiterbildung	-1 570	0
Beiträge an Integrationshilfe	-179	-321
Notfallhilfe	-1 867	-900
Fremdbetreuung	-500	-378
Weihnachtsgeld	-30 800	-20 100
Beiträge Diverse	-7 308	-4 125
Beiträge an Institutionen	-35 000	-40 000
Anteil Löhne Altersbetreuung/Sozialberatung	-110 000	-110 000
	-201 858	-192 579
Bruttoergebnis	-24 060	-13 841
Übriger betrieblicher Aufwand		
Verwaltungsaufwand	-3 401	-3 489
Finanzertrag		
Zinsen Kontokorrent	8 495	8 632
Jahresergebnis	-18 966	-8 698

Bericht der Revisionsstelle

Anhang zur Rechnung Stiftung Hilfsfonds 2023

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.

4 Diverses

Die Stiftung Hilfsfonds der FGZ wurde im Jahr 2023 bei einer verstorbenen Privatperson als Erbin eingesetzt. Die Erbverteilung sollte im Jahr 2024 abgeschlossen sein. Die Höhe des Erbschaftsbetrags ist per 31.12.2023 noch nicht bestimmbar.

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung des Hilfsfonds der Familienheim-Genossenschaft Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 68 bis 69), für das am 31. Dezember 2023 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 beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Zürich, 2. April 2024

BDO AG



Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

Herausgeberin
Familienheim-Genossenschaft Zürich

Bilder
Siehe Einschlagsseite

Design
büroblau visuelle kommunikation
www.bueroblau.ch

Gestaltung
Therefore GmbH
www.therefore.ch

Büro Haeberli
www.buerohaerberli.ch

Lektorat
Fanny Vazquez
www.e-diommas.ch

Claudia Locatelli
www.cltexte.ch

Produktion
Offset Holend AG
www.holend.ch

Auflage: 2800



99. Jahresbericht und Rechnung 2023
Mai 2024

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich

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

