

Jahresrechnung 2024
der Familienheim-Genossenschaft Zürich

Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER



Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard Swiss GAAP FER erstellt.

Die 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.

Inhalt

4	Jahresbericht nach Swiss GAAP FER
6	Bilanz
8	Erfolgsrechnung
10	Geldflussrechnung
11	Eigenkapitalnachweis
12	Anhang zur Jahresrechnung 2024

Jahresbericht nach Swiss GAAP FER

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum positiv aus. Die Mieteinnahmen haben infolge Mietzinsserhöhung per Mai 2024 und November 2024 trotz Wegfall der Mieteinnahmen für die Siedlung Grossalbis (Etappe 8) zugenommen.

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

Durchführung einer Risikobeurteilung

Die Risikobeurteilung wurde durchgeführt, entsprechend dokumentiert, vom Vorstand behandelt und zur Kenntnis genommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen.

Internes Kontrollsystem (IKS)

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

Vermietungslage

Die Vermietungslage kann nach wie vor als sehr gut bezeichnet werden. Einige wenige Leerstände sind bei 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 mit der vorbereitenden Umsetzung begonnen. Der Baubeginn verzögerte sich wegen des ausstehenden Landabtauschs der Strassen. Die Umsetzung der Sanierung Hegianwandweg (Etappe 17) wurde begonnen und wird im Jahr 2025 abgeschlossen.

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 Senkung auf 1,5% im nächsten Jahr ab. Jedoch steigen auch der Finanzierungsbedarf und damit die Zinskosten durch die anstehenden Bauprojekte.

Die Gebäudeversicherung hat zudem per 1.1.2024 nochmals die Versicherungsindexwerte infolge Baukostenteuerung erhöht, was zu nochmals höheren Kosten bei der Einlage in den Erneuerungsfonds führte. Im Jahr 2025 bleiben die Versicherungswerte erstmals seit 2 Jahren stabil.

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.

Kennzahlen zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

	2024 CHF	2023 CHF
Anzahl Wohnungen	2 292	2 292
Mietzinseinnahmen	34 823 006	34 444 810
CHF pro Wohnung	15 193	15 028
Bruttorendite¹⁾	5,8%	5,7%
Unterhalt und Reparaturen²⁾	11 079 554	11 146 711
CHF pro Wohnung	4 834	4 863
in % der Mietzinseinnahmen	31,8%	32,4%
Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand	4 872 306	4 779 260
CHF pro Wohnung	2 126	2 085
in % der Mietzinseinnahmen	14,0%	13,9%
Finanzaufwand³⁾	3 517 950	3 259 492
CHF pro Wohnung	1 535	1 422
in % der Mietzinseinnahmen	10,1%	9,5%
Cashflow	15 990 285	15 686 809
CHF pro Wohnung	6 977	6 844
in % der Mietzinseinnahmen	45,9%	45,5%
Verschuldungsgrad (Anlagekosten)	36,4%	36,1%
(Hypotheken/Darlehen in % der Anlagekosten)		
Inklusive Darlehenskasse	50,1%	50,1%
Verschuldungsgrad (Gebäudevers.wert)	21,7%	22,4%
(Hypotheken/Darlehen in % des Gebäudevers.werts)		
Inklusive Darlehenskasse	29,8%	31,1%
Eigenfinanzierungsgrad	11,0%	10,9%
(Eigenkapital in % der Bilanzsumme)		
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung	253 617	253 597
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	440 386	418 181
Erneuerungsfonds pro Wohnung	57 080	56 602

Bemerkungen:

¹⁾ Anlagewert inkl. Landwert der Gebäude in Baurecht (CHF 18,3 Mio.)

²⁾ Inkl. Prämie Gebäudeversicherung

³⁾ Inkl. Baurechtszins

Bilanz nach Swiss GAAP FER

Per 31. Dezember 2024

Aktiven	Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	2.1	349 638	702 532
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2	360 981	209 532
Übrige kurzfristige Forderungen		29 348	4 408
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.3	3 113 633	3 220 551
Total Umlaufvermögen		3 853 600	4 137 023
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen	2.4	552 003	552 003
Sachanlagen	2.5		
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)		484 852 679	484 810 366
Amortisationskonto		-108 810 943	-105 075 237
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		376 041 736	379 735 129
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)		96 437 312	96 434 262
Heimfallfonds		-24 011 700	-23 521 251
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		72 425 612	72 913 011
Liegenschaften/technische Anlagen im Bau	2.6	19 190 126	14 573 884
Technische Anlagen	2.7	26 452 297	22 691 995
Übrige Sachanlagen		674 392	930 509
Total Anlagevermögen		495 336 166	491 396 531
Total Aktiven		499 189 766	495 533 554

Passiven

	Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.8	3 325 637	4 461 883
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 200 574	1 110 904
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		0	211 678
		1 200 574	1 322 582
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		671 046	614 602
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	3 962 393	3 916 513
Total kurzfristiges Fremdkapital		9 159 650	10 315 580
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.10	301 070 385	298 448 206
Rückstellungen	2.13		
Erneuerungsfonds	2.11	130 828 005	129 732 641
Latente Ertragssteuern	2.12	3 201 298	3 019 020
		134 029 303	132 751 661
Total langfristiges Fremdkapital		435 099 688	431 199 867
Total Fremdkapital		444 259 338	441 515 447
EIGENKAPITAL			
Anteilkapital	2.14	16 143 100	16 115 900
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-2 500	-5 950
Gewinnreserve		37 908 157	36 873 590
Jahresgewinn		881 671	1 034 567
Total Eigenkapital		54 930 428	54 018 107
Total Passiven		499 189 766	495 533 554

Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER

1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	3.1		
Mieterträge			
Wohnungen		30 007 700	29 498 593
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants		3 199 564	3 188 155
Garagen, Parkplätze		1 615 927	1 658 597
Mietzinszuschüsse		32 580	121 328
Mietzinsverluste		-32 765	-21 863
		34 823 006	34 444 810
Diverse Erträge			
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten		566 244	569 377
Ertrag Regiebetriebe		92 338	127 308
Ertrag Alterstreff		17 346	19 736
Ertrag PV-Anlagen		154 727	161 998
Übrige Erträge		541 402	556 315
		1 372 057	1 434 734
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		36 195 063	35 879 544
Liegenschaftsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)		5 356 209	5 427 692
Material und Betriebskosten Bauten und Aussenraum		757 977	768 886
Personalaufwand Bauten und Aussenraum	3.2	4 668 881	4 668 338
Total Unterhalt und Reparaturen		10 783 067	10 864 916
Baurechtszinsen		279 544	279 544
Versicherungen		398 481	377 685
Abgaben und Gebühren		1 253 466	1 415 184
Vermietungsaufwand (Inserate)		0	5 118
Einlage Erneuerungsfonds		8 903 149	8 579 309
Total Liegenschaftsaufwand		21 617 707	21 521 756
Übriger betrieblicher Aufwand			
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung und Soziales	3.2	2 918 964	2 605 542
Büro- und Beratungsaufwand		1 469 158	1 659 352
Organkosten		426 916	452 755
Kapitalsteuern	3.3	57 268	61 611
Total übriger betrieblicher Aufwand		4 872 306	4 779 260
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		9 705 050	9 578 528

	Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
Abschreibungen auf Sachanlagen			
Abschreibungen technische Anlagen		854 246	771 507
Abschreibungen übrige Sachanlagen		279 882	311 122
Einlage Amortisationskonto		3 735 706	3 735 283
Einlage Heimfallfonds		490 449	490 427
Total Abschreibungen auf Sachanlagen		5 360 283	5 308 339
<hr/>			
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern		4 344 767	4 270 189
Finanzaufwand			
Zinsen Hypotheken/Darlehen		2 202 867	2 104 852
Darlehenskasse-Zinsen		999 764	848 757
Übriger Finanzaufwand		35 775	26 339
Total Finanzaufwand		3 238 406	2 979 948
<hr/>			
Finanzertrag		9 319	10 954
<hr/>			
Ordentliches Ergebnis		1 115 680	1 301 195
<hr/>			
A.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	3.4	0	0
<hr/>			
Gewinn vor Ertragssteuern		1 115 680	1 301 195
<hr/>			
Ertragssteuern	3.3	234 009	266 628
<hr/>			
Jahresgewinn		881 671	1 034 567

Geldflussrechnung nach Swiss GAAP FER

	2024 CHF	2023 CHF
Betriebstätigkeit		
Jahresgewinn	881 671	1 034 567
Abschreibung techn. Anlagen/übrige Sachanlagen	1 134 128	1 082 629
Einlage in Erneuerungsfonds	8 903 149	8 579 309
Einlage in Amortisationskonto	3 735 706	3 735 283
Einlage in Heimfallfonds	490 449	490 427
Nettozinsen Darlehenskasse	662 905	565 355
Veränderung latente Steuerrückstellung	182 277	199 239
Cashflow	15 990 285	15 686 809
Veränderung kurzfristige Forderungen	-176 388	-58 504
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	106 918	85 644
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-1 079 803	-12 057
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung HF	89 670	-21 767
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	45 880	-519 098
Cashflow aus Betriebstätigkeit	14 976 562	15 161 027
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften, Baukonti	-7 959 229	-5 994 889
Technische Anlagen	-1 670 607	-4 158 899
Baukostenbeiträge aus öffentlicher Hand	353 684	0
Übrige Sachanlagen	-23 765	-161 266
Finanzanlagen	0	0
Entnahme Erneuerungsfonds	-7 807 785	-2 609 416
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17 107 702	-12 924 470
Free Cashflow	-2 131 140	2 236 557
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-211 678	-211 678
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 959 274	-2 102 507
Veränderung Anteilkapital	30 650	-40 450
Verzinsung Anteilkapital	0	-410 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1 778 246	-2 764 635
Veränderung flüssige Mittel	-352 894	-528 078
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Anfangsbestand flüssige Mittel	702 532	1 230 610
Schlussbestand flüssige Mittel	349 638	702 532
Veränderung flüssige Mittel	-352 894	-528 078

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital CHF	Gewinnreserven CHF	Total CHF
<hr/>			
Eigenkapital per 1.1.2023 nach Swiss GAAP FER	16 150 400	37 283 590	53 433 990
Veränderung Anteilkapital	-40 450		-40 450
Jahresgewinn		1 034 567	1 034 567
Zins auf Anteilkapital		-410 000	-410 000
<hr/>			
Eigenkapital per 31.12.2023 nach Swiss GAAP FER	16 109 950	37 908 157	54 018 107
Veränderung Anteilkapital	30 650		30 650
Jahresgewinn		881 671	881 671
Zins auf Anteilkapital		0	0
<hr/>			
Eigenkapital per 31.12.2024 nach Swiss GAAP FER	16 140 600	38 789 828	54 930 428

Anhang zur Jahresrechnung 2024 nach Swiss GAAP FER

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2024 der Familienheim-Genossenschaft Zürich wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dies richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	2024	2023
	CHF	CHF
<hr/>		
2.1 Flüssige Mittel		
Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.		
Kassenguthaben	49 697	70 216
Postguthaben	33 739	23 310
Bankguthaben	266 202	609 006
	349 638	702 532
2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zu Nominalwerten bilanziert.		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	122 215	146 204
Gegenüber Dritten	238 766	63 328
	360 981	209 532
2.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	2 473 555	2 708 068
Guthaben direkte Steuern	586 252	472 752
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	53 826	39 731
	3 113 633	3 220 551
2.4 Finanzanlagen		
Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert beziehungsweise zum tieferen inneren Wert.		

2.5 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Sämtliche Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe. Die einzelnen Gebäude einer Bauetappe werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
Grundstücke	Keine Abschreibungen
Bauten auf eigenem Land	100 Jahre
Bauten im Baurecht	Gemäss Baurechtsvertrag
Anlagen im Bau	Keine Abschreibungen
Technische Anlagen	25 bis 40 Jahre
Übrige Anlagen (Mobiliar, EDV, Werkzeug, Maschinen, Fahrzeuge)	5 bis 8 Jahre

Sachanlagenpiegel	Grundstücke und Bauten	Anlagen im Bau	Technische Anlagen	Übrige Anlagen	Total
Nettobuchwerte					
per 1.1.2023	456 850 554	4 443 393	23 463 500	1 080 365	485 837 812
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2023	581 221 332	4 443 393	28 518 673	3 690 195	617 873 593
Zugänge	23 296	11 268 223	0	161 516	11 453 035
Beiträge öffentliche Hand	0	0	0	0	0
Abgänge	0	-1 137 732	0	-20 668	-1 158 400
Stand 31.12.2023	581 244 628	14 573 884	28 518 673	3 831 043	628 168 228
Kum. Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2023	-124 370 778	0	-5 055 173	-2 609 830	-132 035 781
Abschreibungen	-4 225 710	0	-771 506	-311 122	-5 308 338
Abgänge	0	0	0	20 418	20 418
Stand 31.12.2023	-128 596 488	0	-5 826 679	-2 900 534	-137 323 701
Nettobuchwerte					
per 31.12.23/1.1.24	452 648 140	14 573 884	22 691 994	930 509	490 844 527
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2024	581 244 628	14 573 884	28 518 673	3 831 043	628 168 228
Zugänge	45 363	16 277 475	4 614 549	23 765	20 961 152
Beiträge öffentliche Hand	0	-353 684	0	0	-353 684
Abgänge	0	-11 307 549	0	-16 036	-11 323 585
Stand 31.12.2024	581 289 991	19 190 126	33 133 222	3 838 772	637 452 111
Kum. Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2024	-128 596 488	0	-5 826 679	-2 900 534	-137 323 701
Abschreibungen	-4 226 155	0	-854 246	-279 882	-5 360 283
Abgänge	0	0	0	16 036	16 036
Stand 31.12.2024	-132 822 643	0	-6 680 925	-3 164 380	-142 667 948
Nettobuchwerte					
per 31.12.2024	448 467 348	19 190 126	26 452 297	674 392	494 784 163

	2024 CHF	2023 CHF
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	1 009 364 190	958 471 869
Übrige Sachanlagen	19 383 632	18 499 587
Baukostenbeiträge aus öffentlicher Hand		
GEAK Plus, Fördergelder energetischer Beratungsbericht Etappe 17	9 000	0
Kanton Zürich, Fördergelder Wärmedämmung Fassade Etappe 23	30 000	0
Stadt Zürich, Fördergelder Vertikalbegrünung Fassade Etappe 23	9 960	0
Kanton Zürich, Fördergelder Wärmepumpe Heizzentrale Etappe 19	188 300	0
Stadt Zürich, Fördergelder Wärmepumpe Heizzentrale Etappe 19	116 424	0
	353 684	0
2.6 Liegenschaften/technische Anlagen im Bau		
Gebäude bzw. technische Anlagen, welche sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die angefallenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.		
2.7 Technische Anlagen		
Als technische Anlagen werden zurzeit die Photovoltaik-Anlagen und das Anergienetz der FGZ bilanziert.		
Photovoltaik-Anlagen	1 473 410	1 578 617
Anergienetz	24 978 887	21 113 378
	26 452 297	22 691 995
2.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert bilanziert.		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	0	0
Gegenüber Dritten	3 325 637	4 461 883
	3 325 637	4 461 883
2.9 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	1 059 332	1 026 724
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	2 441 332	2 545 551
Marchzinsen Hypotheken	0	94
Transitorische Passiven	461 729	344 144
Rückstellung direkte Steuern	0	0
	3 962 393	3 916 513
2.10 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
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.		
Darlehenskasse	82 271 335	83 649 156
Hypotheken	78 820 000	74 820 000
EGW-Anleihen	35 700 000	35 700 000
Darlehen	100 000 000	100 000 000
Darlehen unverzinslich	0	0
Darlehen Kanton/Stadt Zürich	4 279 050	4 279 050
	301 070 385	298 448 206

	2024 CHF	2023 CHF
Vergünstigte Darlehen aus öffentlicher Hand		
Stadt Zürich, Subventionsdarlehen für Etappe 7 bis 2027, zinslos	430 000	430 000
Stadt Zürich, Subventionsdarlehen für Etappe 11 bis 2028/2038, zinslos	1 802 450	1 802 450
Stadt Zürich, Subventionsdarlehen für Etappe 19 bis 2033, zinslos	821 644	821 644
Stadt Zürich, Subventionsdarlehen für Etappe 25 bis 2053, zinslos	2 046 600	2 046 600
Kanton Zürich, Subventionsdarlehen für Etappe 11 bis 2024, Zins 0,75%	0	211 678
	5 100 694	5 312 372

2.11 Erneuerungsfonds

Nach dem «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger» (Art. 14) ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mind. 1% des Gebäudeversicherungswerts in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag von 15% des Gebäudeversicherungswerts liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

2.12 Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlichen bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Diese Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 19,7% (vor Steuern).

2.13 Rückstellungsspiegel

	Latente Ertrags- steuern FGZ	Erneuerungs- fonds FGZ	Total
Buchwert per 1.1.2023	2 819 781	123 762 748	126 582 529
Bildung	199 239	8 579 309	8 778 548
Verwendung	0	-2 609 416	-2 609 416
Auflösung	0	0	0
Rückbuchung	0	0	0
Buchwert per 31.12.2023	3 019 020	129 732 641	132 751 661
Buchwert per 1.1.2024	3 019 020	129 732 641	132 751 661
Bildung	182 278	8 903 149	9 085 427
Verwendung	0	-7 807 785	-7 807 785
Auflösung	0	0	0
Rückbuchung	0	0	0
Buchwert per 31.12.2024	3 201 298	130 828 005	134 029 303

2.14 Anteilkapital

Eine Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nominalwert. Ein weiterer Anspruch auf Genossenschaftsvermögen besteht nicht.

Anzahl Mitglieder per 1.1.2023	3 283 mit Kapital von insgesamt	16 150 400
Zunahme/Abnahme Mitglieder	-29 mit Kapital von insgesamt	-40 450
Anzahl Mitglieder per 31.12.23/1.1.24	3 254 mit Kapital von insgesamt	16 109 950
Zunahme/Abnahme Mitglieder	13 mit Kapital von insgesamt	30 650
Anzahl Mitglieder per 31.12.2024	3 267 mit Kapital von insgesamt	16 140 600

3. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Nettoerlös/Ertragsrealisation

Die Mietinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Alle übrigen Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

	2024	2023
	CHF	CHF
<hr/>		
3.2 Personalaufwand		
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vermietung und Soziales	2 107 014	1 910 970
Sozialleistungen Verwaltung, Vermietung und Soziales	512 909	496 468
Löhne und Gehälter Bauten und Aussenraum	3 735 969	3 649 879
Sozialleistungen Bauten und Aussenraum	910 023	939 293
Übrige Personalkosten	321 930	277 270
	7 587 845	7 273 880

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung betrug per 31.12.2024 gem. provisorischer Berechnung 123,8% (Vorjahr: 119,4%).

Im Jahr 2024 betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 864 424 (Vorjahr CHF 838 782).

3.3 Steuern

Laufende Ertragssteuern	51 732	67 389
Veränderung latente Steuern	182 277	199 239
Total Ertragssteuern	234 009	266 628
Kapitalsteuern	57 268	61 611
Durchschnittlicher Steuersatz	19,7%	19,7%

3.4 Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand

2024 und 2023 keine ausserordentlichen Erträge/Aufwände	0	0
---	---	---

4. Ergänzende Erläuterungen und Angaben

4.1 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Anlagewert der belasteten Liegenschaften	581 289 991	581 244 628
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	323 634 900	325 858 700
Davon im Eigenbesitz (unbelastet)	66 270 000	82 000 000
Effektive Hypothekarschulden	118 799 050	115 010 728
Darlehensschulden (ohne Pfandsicherheiten)	100 000 000	100 000 000

4.2 Eventualverbindlichkeiten

Bürgschaft gegenüber Genossenschaft		
Gesundes Wohnen MCS (einfache Bürgschaft)	500 000	500 000

4.3 Baurechtsverträge

20. Etappe (Friesenberghalde), Laufzeit bis 1.9.2029, Baurechtszins im Jahr 2024: CHF 91 525

21. Etappe (Schweighofstr. 193), Laufzeit bis 2.2.2033, Baurechtszins im Jahr 2024: CHF 8 753

22. Etappe (Schweighofstr. 205–209), Laufzeit bis 7.3.2038, Baurechtszins im Jahr 2024: CHF 13 310

23. Etappe (Uetliberg-/Hopfenstrasse), Laufzeit bis 16.7.2043, Baurechtszins im Jahr 2024: CHF 57 930

24. Etappe (Hegianwandweg), Laufzeit bis 4.10.2063, Baurechtszins im Jahr 2024: CHF 108 026

4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

4.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 2. April 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Impressum

Anhang zum 100. Jahresbericht und
zur Rechnung 2024 der FGZ, Mai 2025

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich

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