

Jahresbericht

2024

F G | Z |

Unser Jubiläumsjahr

2024 haben wir 100 Jahre FGZ gefeiert. Initiative und Einsatz der Mitglieder haben das Jahr geprägt.

Die Fotostrecke zeigt Menschen, die dieses Jubiläum zu etwas Besonderem gemacht haben, und Momente, die in Erinnerung bleiben werden.

Seite Bild

Titelseite	Arbeitsstation der Aktion «Lehmziegel pressen für Jubiläumsbank»
4	Zuschauerinnen und Zuschauer auf dem Friesenbergplatz am Jubiläumsfest
8/9	Kinder bekleben das gemeinsame Mosaik-Kunstwerk mit Jubiläumsmotto
12/13	Saro Pepe, Susanne Hirsch, Verena Bont, Monika Zumbrunn, Stephan Lütolf und Alfons Sonderegger haben gemeinsam das Jubiläumsbuch «FGZ 100» verfasst
16/17	Zumba-Kids auf offener Bühne im Zirkuszelt
18	Aufführung des Strassentheaters LämboDealp
23	Mundart-Rapper Dodo lieferte auf der Hauptbühne eine mitreissende Show
41	Dominic Caspani, Gianluca De Pedrini und Stefanie Müller-De Pedrini haben die Aktion Lehmziegel für eine Jubiläumsbank ins Leben gerufen, Gruppenmitglied Barla Genelin ist nicht auf dem Bild
42	Luzius Böhni am Graffiti-Workshop am Bauzaun Schule Borrweg
45	Das Zeitdokument «FGZ 100» wurde mit einem Anlass gefeiert
49	Ralf Reichle, Giuseppe Sampietro, Manuela Hitz, Armin Pfeiffer, Ruken Ideli, Markus Stoll und Gianni Cocchiarella haben das Bier «Friesi-Gold» gebraut
57	Das Vokalensemble Six in Harmony spielte an der feierlichen Generalversammlung Lieder aus den 20er-Jahren
60/61	Die Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich mit Matthias Riesen, Irmi Schneider, Anita Bürki, Andrea Bogo, Angela Zimmermann, Kurt Eichenberger organisierte den «Rundgang durch die Gründergärten»
68/69	Die Gruppe hinter dem «Friesi-Zmorge» (jeweils v. l. n. r.): 1. Reihe: Chris Roth, Roland Steinmann, Ute Mester, Franziska Zweifel, Nadine Fuchs, Nicole Breitenmoser, Angela Zimmermann, Jolanda Nyfeler 2. Reihe: Bettina Lacroix, Nicole Bisig, Peter Heuss, Marcus Spichtig, Dorothea Bieler, Christine Leuthold, Daniela Meier 3. Reihe: Ralf Reichle, Klaus Ammann, Bahar Wintsch Hinterste Reihe: Kasumi Wintsch, Ramon Krapf, Stefan Keller, Stephan Schnidrig
Backcover	Kinderband Laurent & Max vor Publikum



Inhalt

6	Vorwort
10	Vermietung und Mitglieder
14	Bauten und Aussenraum
19	Todesfälle 2024
20	Soziales und Genossenschaftskultur
24	Verwaltung und Gremien
26	Nachhaltigkeit
	Finanzbericht 2024
30	Erläuterungen zur Jahresrechnung
50	Bericht der Revisionsstelle
	Jahresrückblick und Siedlungen
52	Veranstaltungen 2024
54	Die Siedlungen der FGZ
58	Liegenschaftswert und Wohnungsbestand
62	Organe und Mitwirkungsgruppen
66	Personal der FGZ
70	Stiftung Hilfsfonds FGZ
72	Rechnung Stiftung Hilfsfonds FGZ
73	Bericht der Revisionsstelle
74	Impressum

Vorwort



Gemeinsam in die Zukunft im Jubiläumsjahr

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaffer
Liebe Leserinnen und Leser

Der Höhepunkt des 100-Jahr-Jubiläums der FGZ war ein grosses Fest von und für Mitglieder. Ob eine Theateraufführung, Rundgänge durch das Quartier, musikalische Darbietungen, eine Ausstellung zur Geschichte oder die Gelegenheit, gemeinsam ein «Friesi-Bier» zu geniessen – alles lud zum Beisammensein ein. Geblieben ist vor allem eines: die Leidenschaft, mit der unsere Mitglieder die Aktivitäten zum Jubiläum organisiert haben.

Das Jubiläumsjahr war nicht nur durch den Rückblick auf die 100-jährige Geschichte geprägt, sondern auch durch viele zukunftsweisende Projekte. So startete Ende Jahr nach einer erneuten Zwischennutzung endlich der Rückbau der Häuser in der Siedlung Grossalbis. Bis Ende 2027 wird eine moderne Siedlung mit rund 125 Wohnungen und einem dritten Wärmespeicher für das Anergienetz entstehen.

Die Verwaltung haben wir in den letzten Jahren personell und fachlich so verstärkt, dass die anstehenden Erneuerungen nachhaltig umgesetzt werden können. Der Vorstand konnte der Generalversammlung im vergangenen Jahr eine erneuerte Gesamtstrategie vorlegen, die uns Orientierung gibt auf dem Weg in die Zukunft. Mit diesen Entwicklungen ist die FGZ gut aufgestellt, um das erste Kapitel ihrer nächsten 100 Jahre zu schreiben.

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

Karin Schulte, Präsidentin FGZ

Herzlichen Dank!

Unser herzlicher Dank gilt zuerst den Mitgliedern, die den 100. Geburtstag der FGZ mit Aktivitäten geprägt haben – ihr Einsatz war herausragend! Sie haben ein Zeitdokument gestaltet, eine Filmvorführung organisiert, eine Fotoausstellung kuratiert, eine grosse Jubiläumsfeier, Rundgänge und Tavolatas geplant, sie haben das Pressen von Lehmziegeln für eine Sitzbank organisiert und viele weitere Aktionen ins Leben gerufen. Jede Idee und jedes Engagement hat das Jubiläumsjahr bereichert. Dank dem Engagement, der Kreativität und dem Gemeinschaftssinn unserer Mitglieder ist ein Jahr voller schöner Momente entstanden, das in Erinnerung bleiben wird.

Eine solche Feier ist aber auch mit viel Arbeit im Hintergrund verbunden. Ohne die Unterstützung der Verwaltung und externer Partnerinnen und Partner wäre vieles nicht möglich gewesen. So haben die Mitarbeitenden der Verwaltung viele Aktivitäten der Mitglieder mit Rat und Tat unterstützt. Wir danken der ganzen Verwaltung für die Zusammenarbeit mit unseren aktiven und auch mit den weniger aktiven Mitgliedern.

Nicht nur im Zusammenhang mit dem Jubiläum wurde 2024 Ausserordentliches geleistet. Das Projekt Grossalbis forderte uns auf allen Ebenen – umso dankbarer sind wir allen Beteiligten, die zum schönen Sommer und zum glücklichen Ende mit einer rechtskräftigen Baubewilligung beigetragen haben!

Unser Dank geht auch an die Mitglieder des Vorstands, der Kommissionen und der Stiftung Hilfsfonds sowie an die Vertrauensleute. Und nicht zuletzt richtet sich der Dank an alle Institutionen und Partner, die mit uns vertrauensvoll zusammenarbeiten.



100 JAHRE
FGZ
Zäme wachse



Vermietung und Mitglieder

Die FGZ musste die Mieten erhöhen, um finanziell stabil zu bleiben. Der Baustart des Ersatzneubaus Grossalbis verzögerte sich, da die Stadt das Bewilligungsverfahren überraschend stoppte. Eine Zwischennutzung verhinderte den Leerstand, sorgte aber für Unmut.

Um sich an aktuelle Anforderungen anzupassen, muss sich das Vermietungsteam intensiv mit Digitalisierungsthemen auseinandersetzen. Insbesondere gilt es, die Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung zu klären (vgl. S. 24). Per Anfang Juni 2024 übernahm Sandra Seger die Bereichsleitung und setzte den Modernisierungsprozess nahtlos fort. Die Abteilung hatte überdies ganzjährig viel mit sanierungsbedingten Umzügen zu tun.

Mietzinserhöhungen zur finanziellen Stabilität

2023 hatten die meisten Zürcherinnen und Zürcher eine erste Mietzinserhöhung erhalten. Die Teuerung machte sich im Portemonnaie bemerkbar, die Baupreise und der Referenzzinssatz waren stark gestiegen. Die FGZ konnte es sich erlauben, die Mieten erst mit einer Verzögerung zu erhöhen. Um die finanzielle Lage der FGZ langfristig zu sichern, erhöhten Vorstand und Verwaltung die Mietzinsen aber im Mai und im November 2024. Die FGZ tat dies in 2 Schritten, damit die Mitglieder nicht auf einmal zu stark belastet wurden. Die Mieten liegen damit lediglich bei 93% der maximalen Kostenmiete, welche die Stadt Zürich vorgibt. Ebenfalls aufgrund der Teuerung hat der Vorstand entschieden, die FGZ-Einkommens- und Vermögensstufen sowie den Solidaritätszuschlag für Besserverdienende anzupassen. Das Vermietungsteam hat die Mieterumfrage im Herbst den neuen Verhältnissen angepasst. Künftig müssen weniger Mitglieder den Mehrzins von neu 130 Franken pro Monat bezahlen, während gleichzeitig mehr Mitglieder eine Mietzinsreduktion von 5% bis 15% aus diesem solidarischen Fonds erhalten.

Grossalbis: Verzögerung und Unmut

Ein prägendes Thema war die Siedlung Grossalbis (Etappe 8). Die kreative Zwischennutzung sollte mit

einer schönen Schlussveranstaltung am 9./10. Februar 2024 enden. Danach wollte die FGZ die Siedlung rückbauen und abreißen, um im Frühling mit dem Neubau zu starten. Leider traf bis Ende 2023 kein Baumentscheid ein: Die Stadt stoppte das Bewilligungsverfahren kurz vor Weihnachten überraschend. Unter enormem Druck entschied sich die FGZ für eine erneute Zwischennutzung durch eine externe Dienstleisterin. Die Verwaltung sah damit ein grosses Problem zu annehmbaren Bedingungen gelöst. Im Vordergrund stand für sie, Schaden von der FGZ abzuwenden. Der Entscheid und eine ungünstige Kommunikation sorgten jedoch teils für Ärger in der Mitgliedschaft. Die zweite Zwischenvermietung vom März bis Oktober verlief dennoch positiv und brachte gemeinschaftliche, kreative Projekte wie eine Kinderdruckwerkstatt oder gemeinsame Mittagstische hervor. Ende 2024 blickte die FGZ auf ein bewegtes Jahr in dieser Siedlung zurück, die nach einem harzigen Start nochmals aufleben durfte. Die FGZ-Verwaltung nahm ihre Erkenntnisse mit.

Ersatzwohnungen für Sanierung

Während der Sanierung der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) mussten die Bewohnenden ausziehen, weil die Arbeiten im bewohnten Zustand nicht möglich waren. Das Vermietungsteam organisierte den betroffenen Mitgliedern für die Sanierungszeit von rund 8 Wochen Ersatzwohnungen innerhalb der FGZ. Dies führte dazu, dass diese Ausweichwohnungen vorübergehend nicht für die reguläre Vermietung zur Verfügung standen. Vor allem kleine Wohnungen waren knapp, und Mitglieder auf der internen Warteliste mussten sich gedulden. Diese Situation wird sich voraussichtlich 2027 wiederholen: Für die geplante Sanierung der Siedlung Arbental II (Etappe 19) sind in diesem Jahr bereits die Planungen für das Leerstandsmanagement angelaufen. Während der Sanierung werden die betroffenen Mitglieder aller 321 Wohnungen für eine gewisse Zeit eine Ersatzwohnung beziehen müssen.

Lange Wartezeiten wegen zu wenig Kleinwohnungen

Die FGZ schafft in erster Linie günstigen Wohnraum für Familien, der Anteil an Familienwohnungen ist entsprechend hoch. Für die Zeit nach dem Auszug der Kinder stehen aus demografischen Gründen je länger, je mehr zu wenig kleinere Wohnungen zur Verfügung. Zudem verlassen wegen der Wohnungsnot in Zürich immer weniger Mitglieder die FGZ, wenn sie in die Zügelfrist kommen. Auch in der FGZ trennen sich immer mehr Paare. Dann braucht die Familie neu 2 Wohnungen, für jeden Elternteil eine. Das verschärft die Nachfrage nach kleinen Wohnungen zusätzlich. Deshalb bestehen lange Wartezeiten für kleine Wohnungen innerhalb der Genossenschaft. Mit Neubauten will die FGZ dieses Problem mittelfristig entschärfen. Eine nachhaltige Lösung steht noch aus.

Jugendliche im Quartier: neue Massnahmen

2024 gab es viele Beschwerden über Jugendliche und junge Erwachsene wegen Lärm, weggeworfenem Abfall und Regelmässigkeiten. Besonders viele Meldungen kamen aus dem Quartierzentrum. Die FGZ plant zusätzliche Massnahmen, um die Qualität in diesem Wohnumfeld für alle zu erhöhen. Eine davon sind bau-

liche Massnahmen in den Treppenhäusern. Diese Massnahmen setzt die FGZ im ersten Quartal 2025 um.

Parkplätze knapp wegen Sanierungen

Die Arbeiten an Tiefgaragen konnten in diesem Jahr abgeschlossen werden. Wegen Sanierungen konnten einige Mitglieder ihre Parkplätze vorübergehend nicht nutzen. Die Betroffenen erhielten Reserveplätze oder mussten ihr Auto oder Motorrad kurzfristig in der blauen Zone abstellen. Besonders stark betroffen war die Tiefgarage der Siedlung Hegianwandweg und der Friesenbergalpe. Die FGZ musste die ganze Garage räumen und aufwendig sanieren. Im Herbst konnten die Parkplatzmietler/innen ihre Plätze wieder nutzen.

Wohnstatistik

Nachdem 2023 aufgrund der Zwischennutzung Grossalbis zahlreiche Vertragsänderungen ohne Umzug zu verzeichnen waren, normalisierte sich dieser Wert im Jahr 2024 wieder. Das Alltagsgeschäft verlief im gewohnten Rahmen.

Wohnstatistik	2024	2023
Vermietungen	133	127
Zuzüge	54	57
Interne Umzüge	79	70
– davon wegen Umzugsfrist	19	20
Vertragsänderungen ohne Umzug	31	118
Wegzüge und Todesfälle	107	93
Ausschlüsse	3	3
Mietverträge Nebenobjekte	167	134
Reservierungen Gemeinschaftsräume und Freizeitanlagen	1836	1602
Reservierungen Gästezimmer	632	651
Erinnerungen Mietumfrage	567	522
Häufigster Umzugsgrund	Umzugsfrist/ Familienzuwachs	Umzugsfrist/ Familienzuwachs



Bauten und Aussenraum

Es ging mit den Bauprojekten vorwärts: Die Sanierung der Mehrfamilienhäuser am Hegianwandweg kam weit voran. Im Grossalbis konnten wir mit dem Rückbau starten, nachdem endlich der Bauentscheid für den Neubau vorlag. Mit der Siedlung Arbental II soll bald die grösste Siedlung der FGZ saniert werden: Ein Vorprojekt lieferte wichtige Erkenntnisse.

Das Bauherren-Team trieb in diesem Jahr nicht nur Grossprojekte wie den Neubau Grossalbis (Etappe 8), die Sanierungen Arbental II (Etappe 19) und Hegianwandweg (Etappe 17) entscheidend voran, sondern setzte auch zahlreiche Kleinprojekte um. Auch die Weiterbildung wurde fortgeführt: Mitarbeitende des Malerteams liessen sich beispielsweise zu Experten für die Schimmelbekämpfung ausbilden. Das Hauswartteam war nach langer Unterbesetzung Ende Jahr wieder komplett, erhielt eine neue Teamleitung und schloss ein Pilotprojekt zur Instandhaltungssoftware erfolgreich ab.

Hegianwandweg: Rücksicht auf Mensch und Natur

Anfang 2024 startete das Bauprojekt Hegianwandweg (Etappe 17). Bis Ende Jahr waren 65 von 87 Wohnungen saniert. Alle Wohnungen haben eine neue Küche und ein neues Bad erhalten. Eine verbesserte Wärmedämmung und neue Fenster senken zudem den Energieverbrauch. Auf dem Dach liefert eine Photovoltaik-Anlage erneuerbaren Strom. Alle betroffenen Haushalte konnten während der Sanierung für jeweils 7 bis 8 Wochen in von der FGZ organisierte Ersatzwohnungen umziehen.

Trotz sorgfältiger Planung gab es Überraschungen: So erwiesen sich die Betonböden und die Abmessungen der Badezimmer anders als aufgrund der Vorabklärungen erwartet. Der Generalplaner musste Termine anpassen und zusätzliche Zeitreserven einplanen. Dadurch verzögert sich die Sanierung um ein halbes Jahr bis im Sommer 2025. Dann sollen nicht nur die Wohnungen fertig sein, sondern auch die aufgewertete Umgebung mit neuen Aufenthaltsbereichen und mehr Veloabstellplätzen. Auch die Natur profitiert von der Sanierung: Mauersegler und Fledermäuse erhalten neue Nistkästen. Während der Bauzeit hat die FGZ für einen Mauersegler sogar einen provisorischen Nistkasten am Gerüst angebracht – mit Erfolg: Trotz Baulärm zog der Mauersegler dort seinen Nachwuchs gross.

Arbental II: gründliche Sanierung für eine langfristige Zukunft

Die grösste Siedlung der FGZ mit 321 Wohnungen soll saniert werden. Dafür hat die FGZ ein Vorprojekt gestartet und im Herbst abgeschlossen. Die Kanalisation ist leider in schlechtem Zustand und muss umfassend erneuert werden. Auch das Tragwerk weist Mängel auf: Bereits 2024 waren in einigen Wohnungen und Kellern Sofortmassnahmen nötig. Nun ist klar, dass das Tragwerk umfassend verstärkt werden muss. Deshalb wird das Projekt teurer als erwartet, und Projektierung und Bauarbeiten erfordern mehr Zeit. Der Start ist für 2027 geplant, und die Arbeiten dauern insgesamt circa 3 Jahre. Die FGZ stellt den betroffenen Haushalten während der Sanierungszeit ihres Objekts eine Ersatzwohnung zur Verfügung.

Baubewilligung Grossalbis erteilt, Vorbereitungen laufen

Der Start ins Jahr war für den Neubau Grossalbis (Etappe 8) ungewiss. Eine neue Handhabung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) blockierte die Baubewilligung. Grund war eine 1,5 Quadratmeter grosse Überlappung mit dem Gewässerabstand zum Kolbenhofbach. Nach einigen Wochen konnte die FGZ das Problem mit einem pragmatischen Planaustausch lösen. Auch danach forderte das Projekt viel Aufmerksamkeit. Das Planerteam arbeitete die Bewilligungsauflagen auf und konnte den städtebaulichen Vertrag abschliessen. Doch Stadt- und Gemeinderat brauchten für Beratung des bereits vor Jahren vereinbarten Landabtauschgeschäfts länger. Die FGZ kauft das Land der heutigen 2 Grossalbis-Strassen und gewährt ein öffentliches Durchgangsrecht durch die neue Siedlung. Der Gemeinderat hatte bis Ende Jahr immer noch nicht entschieden. Die FGZ erhielt jedoch die nächste Teilbaufreigabe für den Abbruch. Parallel dazu begannen die Vorbereitungen auf der Baustelle. Die Schadstoffsanierung lief bis Anfang 2025. Zudem

errichtete die FGZ Schutzmassnahmen für erhaltenswerte Bäume. Das Holz der Bäume, die gefällt werden mussten, liess sie für die Weiterverwendung in der FGZ-Holzwerkstatt aufbereiten. Erst nach einer Schutzmassnahme für Igel und nachdem die Mitglieder Pflanzen für den Eigengebrauch ausgraben konnten, setzte die Rodung an. Auch das Re-Use-Projekt nahm Fahrt auf: Die FGZ demontierte Kühlschränke und Fenster für eine Spende an die Ukraine, technische Geräte für das Ersatzteillager und Holzböden für ein anderes Bauprojekt.

Gründersiedlungen zwischen Erhalt und Entwicklung

Ende 2023 nahm der Stadtrat die Siedlungen Pappelstrasse und Schweighofstrasse Nord (Etappen 1 und 2) sowie das Genossenschaftshaus in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung auf. Auch die Gärten gelten als schützenswert. Damit hat die Stadt mehr Zeit, den genauen Schutzzumfang festzulegen. Die FGZ nutzte die Gelegenheit, ihre Bedürfnisse in kleinen Studien aufzuzeigen und dabei ihren Handlungsspielraum auszuloten. Dabei gibt es unterschiedliche Ansichten, die aufeinander abgestimmt werden müssen: Die Denkmalpflege möchte das historische Gebäudeensemble möglichst unverändert lassen. Die FGZ hingegen möchte die Gebäude verändern und so an die heutigen Bedürfnisse anpassen. Bis Ende Jahr war der Prozess noch nicht abgeschlossen. Die Stadt plant, den Schutzzumfang Anfang 2025 festzulegen.

Sicherung der Wärmeversorgung

Die FGZ prüfte 2024 verschiedene Szenarien der Wärmeversorgung. Grund dafür war die unsichere Zukunft des Standorts Uetlihof als Rechenzentrum, nachdem die UBS die CS übernommen hatte. Die FGZ möchte die Abwärmeversorgung langfristig sichern und das Klumpenrisiko, das mit den beiden Hauptlieferanten

UBS und Swisscom verbunden ist, reduzieren. Dazu möchte sie die Wärmequellen für das Anergienetz breiter abstützen. Gleichzeitig plant die FGZ, das Netz auszubauen und die noch fehlenden Siedlungen anzuschliessen – unter Einhaltung der Netto-Null-Ziele. Laut UBS liefert ihr Rechenzentrum bis 2028 die gewohnte Menge Abwärme, möglicherweise länger. Falls diese Quelle ausfällt, könnte die FGZ dies vorübergehend überbrücken. 2025 folgen weitere Studien für die nächsten Schritte.

Lebendige Aussenräume

2024 konnten wir mehrere Aussenraumprojekte abschliessen oder weiterführen. In der Siedlung Adolph-Lüchinger-Strasse (Etappe 16) entstanden neue Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und Veloständer. Auch in der Schweigmatt (Etappe 15) möchten wir den Aussenraum ökologisch aufwerten und die Spiel- und Aufenthaltsflächen erneuern. Den Friesenbergplatz (Etappe 25) hat das Gärtnerenteam begrünt: Der Steinbelag um die Baumscheiben wich neuer Erde mit einer farbenfrohen Wildblumen-Mischung. In der Siedlung Manesehof (Etappe 23) wurde die Terrasse erneuert, und eine neue Pergola ergänzt den Aufenthaltsbereich.

Planung und Mitwirkung für das Rossweidli

Der Ersatzneubau Rossweidli (Etappe 12c) ist für 2030 geplant, die ersten Vorbereitungen begannen bereits 2024. Die FGZ gab Machbarkeitsstudien zu Architektur, Biodiversität, Energie, Kosten und dem Gebäudebestand in Auftrag und wertete diese aus. Gleichzeitig wurden die übergeordneten Projektziele mit den Kommissionen diskutiert. Im Herbst startete eine frühe und umfassende Mitwirkung, um die Bedürfnisse und Ideen aller Interessierten einzubeziehen (vgl. S. 20). Das Ziel ist es, so vor dem Wettbewerbsstart einen breiten Konsens zu den Projektzielen zu erreichen. Der Vorstand befasst sich Mitte 2025 mit den Erkenntnissen.





Todesfälle 2024

Bunjaku Gani	Schweighofstrasse 403
Burkhardt Sonja	Schweighofstrasse 188
Casabella Modesto	Schweighofstrasse 310
Gulotti Margrith	Schweigmatt 45
Hilfiker Rudolf	Schweighofstrasse 389
Hinder Kurt	Grünmatt 51
Hinder-Mahler Sonja	Arbentalstrasse 230
Hoffmann Kurt	Arbentalstrasse 304
Hürzeler-Wälchli Ernst	Schweighofstrasse 178
Jenni-Rüegg Walter	Im Rossweidli 80
Juchli Alex	Friesenbergstrasse 240
Käser Paul	Friesenbergthalde 8
Köpfler Ornella	Schweighofstrasse 178
Meier-Bruniera Esther	Schweighofstrasse 174
Moosmann Christine	Kleinalbis 63
Morf Dora	Arbentalstrasse 317
Nehrwein-Rindlisbacher Elsbeth	Schweighofstrasse 405
Pfenninger Beatrice	Arbentalstrasse 348
Rogers Bettina	Arbentalstrasse 30
Strebel Trudi	Schweighofstrasse 204
Vogel Willi	Arbentalstrasse 330
Vogt-Reichmuth Agnes	Arbentalstrasse 305
Zgonjanin Rade	Arbentalstrasse 322
Zryd Anna Maria	Schweighofstrasse 393

Soziales und Genossenschaftskultur

Das Jahr war vom grossen Engagement für das 100-Jahr-Jubiläum geprägt. Es fanden zudem bedeutend mehr Dialoganlässe und Mitwirkungsprojekte statt. Mit dem frühen, umfassenden und digitalen Mitglieder-Einbezug für den Ersatzneubau Rossweidli haben wir ein neues Format geprüft.

2024 feierte die FGZ ihr 100-jähriges Bestehen. Die Mitglieder übernahmen dabei das Ruder: Sie organisierten die Feierlichkeiten und Veranstaltungen und machten das Jahr zu etwas Besonderem. Die Verwaltung übernahm die Kommunikationsarbeit, koordinierte und unterstützte die Gruppen mit Rat und Tat.

Bereits 2020 rief die FGZ zur Mitgestaltung des Jubiläums auf. Daraufhin entstanden zahlreiche Mitgliedergruppen, die eigene Projekte entwickelten. Das Motto «Zäme wachse» stand für das Zusammenwachsen als Gemeinschaft und das kontinuierliche Wachstum der Genossenschaft. Der Höhepunkt des Jahres war das grosse Jubiläumsfest im Juli. Rund um den Friesenbergplatz gab es Musik, Showacts und Attraktionen für Gross und Klein. Ein Fotobus, ein Zirkuszelt, ein Graffiti-Wettbewerb für Jugendliche, ein buntes Kinderprogramm mit Kinderschminken, ein Strassentheater, eine interreligiöse Feier, Lehmziegel pressen für die Jubiläumsbank und ein gemeinsames Frühstück gehörten zum vielfältigen Programm. Auf der Hauptbühne begeisterten Künstlerinnen und Künstler wie Stefanie Grob, Knäckli, Lauren & Max und der Mundart-Rapper Dodo, der trotz strömendem Regen einen vollen Friesenbergplatz zum Tanzen brachte.

Das ganze Jahr über luden weitere Mitglieder zu Anlässen ein: Zusätzliche Höhepunkte waren eine Filmvorführung mit anschliessender Diskussion, ein offener Tag in der Webstube, die Quartier-Rundgänge zur Geschichte der FGZ und die Besichtigungen in den Gärten der Gründeretappen.

Eine Mitgliedergruppe erstellte mit viel Leidenschaft und Aufwand über ein Jahr lang das umfassende Zeitdokument «FGZ 100». An einer Buchvernissage stellte sie es vor, und die FGZ liess es an alle Haushalte verteilen.

Dank des Engagements der Mitglieder wurde das Jubiläumsjahr zu einer unvergesslichen Zeit mit vielen verbindenden Momenten voller gemeinsamer Erlebnisse.

Mitwirkung 2024

Die Mitwirkung innerhalb der FGZ wächst weiter. Bei immer mehr Projekten können Mitglieder mitreden. Dies stärkt die Gemeinschaft und fördert den Austausch. Es bedeutet aber auch mehr Aufwand in diversen Bereichen der Verwaltung.

FGZ-Gesamtstrategie: Zustimmung an GV

Der FGZ-Vorstand schloss den Mitwirkungsprozess mit den Mitgliedern an der Generalversammlung ab. Die GV stimmte der Strategie konsultativ mit praktisch keinen Gegenstimmen zu.

Start Mitwirkung Ersatzneubau Rossweidli (Etappe 12c)

Neu bei dieser Mitwirkung ist, dass die Bedürfnisse und Ideen der Mitglieder von Beginn an umfassend und auch digital abgeholt wurden. Nach dem Informationsanlass diskutierten die Teilnehmenden am Dialoganlass Ideen zum Lebensraum im und um den Neubau. Danach folgte die Online-Umfrage, um diese Themen breit abgestützt zu vertiefen. Während knapp 60 Mitglieder die physischen Anlässe besuchten, haben 530 an der Online-Umfrage teilgenommen.

Aufenthaltsorte im Aussenraum

Die Bewohnenden der Siedlung Schweigmatt (Etappe 15) haben angeregt, die Spiel- und Aufenthaltsorte im Freien aufzufrischen. Wir haben ihre Bedürfnisse abgeholt, ein Konzept erarbeitet und die Rückmeldungen der Bewohner/innen darin einfließen lassen.

Wanddurchbrüche: ja oder nein

Vertrauenspersonen aus der Siedlung Arbental (Etappe 13) haben uns informiert, dass einige Bewohner/innen einen Wanddurchbruch zwischen Küche und Wohnzimmer wünschen. In einer Mieterversammlung haben wir darüber gesprochen und unterschiedliche Meinun-

gen gehört. Wir haben danach eine Umfrage durchgeführt, um eine fundierte Entscheidung zu ermöglichen.

Gemeinschaftsraum erhalten

Die Bewohner/innen des Clusters im Zentrum haben uns gebeten, die gemeinschaftlichen Räume und Gänge trotz feuerpolizeilichen Auflagen nutzbar zu halten. Gemeinsam haben wir im Dialog mögliche Lösungsvorschläge erarbeitet.

Dialoganlass «Wie wollen wir wohnen?»

Im Mittelpunkt dieses Anlasses standen zukünftige Wohnbedürfnisse und Gemeinschaftsthemen. Die Teilnehmenden äusserten diverse Ansichten zu Wohnformen und sprachen sich für gemeinschaftliche Wohnmodelle aus. Auch die soziale Durchmischung und die aktive Rolle der Mitglieder für eine lebendige Genossenschaftskultur standen im Fokus. Um den Austausch zu fördern, planen wir weitere Veranstaltungen.

Stärkung der Vertrauenspersonen

Vorstand und Verwaltung möchten die Vertrauenspersonen stärken, damit sie als Konsultativorgan noch wirkungsvoller agieren und die Genossenschaftskultur fördern. Gemeinsam haben wir mögliche Massnahmen und Veränderungen diskutiert. Wir bereiten 2025 die Massnahmen vor, damit wir sie ab dem Wahljahr 2026 umsetzen können.

Sozialberatung

Im Jahr 2024 erhielt die FGZ-Sozialberatung ähnlich viele Anfragen wie im Vorjahr. Besonders oft ging es um finanzielle Anliegen, Nachbarschaftsstreitigkeiten sowie Fragen rund um Trennungen und Scheidungen. Ein Schwerpunkt war die Begleitung intensiver Nachbarschaftskonflikte, um verhärtete Fronten zu lösen und einvernehmliche Lösungen zu finden.

Die Sozialberatung unterstützte zudem viele Mitglieder bei administrativen Aufgaben wie etwa dem Ausfüllen der Mietumfrage. Es bleibt weiterhin schwierig, ausreichend kleine Wohnungen für Mitglieder in Trennungssituationen bereitzustellen (vgl. S. 11).

Altersbetreuung und Alterstreff

Die Dienste der Altersbetreuung werden von vielen Seniorinnen und Senioren genutzt. Wir haben gemerkt, dass sich deren Bedürfnisse verändert haben, und haben unsere Dienstleistungen angepasst. Wir gestalten die Angebote nun deutlich flexibler und bedürfnisorientiert. Die Aktivitäten im Treff wurden sehr gut besucht. Engagierte Freiwillige machen die Organisation möglich. Die Altersbetreuung feierte 2024 zudem ihr 60-Jahr-Jubiläum. Über 100 Mitglieder feierten den Anlass mit den Betreuungspersonen bei einem Mittagessen mit musikalischem Rahmenprogramm.

Ständige Mitwirkungsgruppen

Die Freizeit.FGZ half in diesem Jahr beim Organisieren und Durchführen des Jubiläumsfestes. Zudem möchte Freizeit.FGZ in Zukunft vermehrt auch Jugendliche ansprechen. Dazu überlegte sich die Gruppe Anpassungen bei den traditionellen Anlässen und setzte diese erfolgreich um. So stellte sie zum Beispiel beim Samichlaus einen VW-Fotobus auf. Auch die Aktion-NaturReich engagierte sich mit speziellen Anlässen für das Jubiläumsjahr. Die Gruppe lud zu Gardentalks bei den bepflanzten Topfgärten auf dem Friesenbergplatz ein. Ausserdem organisierte sie einen Gartenrundgang in den Gründeretappen. Die Gruppe NachhaltigMobil betrieb die temporäre Velowerkstatt im zwischen-genutzten Grossalbis und initiierte den alljährlichen Veloflicktag mit Velobörse. Die Jugend-Eventgruppe war am Jubiläumsfest mit einer Bar mit selbst gemachten Drinks mit dabei. Sie gestaltete den ehemaligen

Gemeinschaftsraum Bachtobel zu einem jugendgerechten Projektraum um.

Kompostgruppen

Die Zahl der Kompostbetreuer/innen bleibt erfreulicherweise konstant. Auch in diesem Jahr kümmerten sich ca. 140 Freiwillige um die Kompostanlagen. Das Jahresabschlussessen war bemerkenswert gut besucht.

Weitere Projekte und Vereine

2024 liefen in der FGZ noch viele weitere Projekte. So bringt ein neuer Chor Jung und Alt aus dem Quartier zusammen. Auch «Friesi tanzt» ist zurück und begeistert viele Tanzfreudige. Die Verwaltung lud zudem zu einem Vernetzungsanlass für alle, die sich für Themen wie die Betreuung von pflegebedürftigen Angehörigen, Fragen rund um Nachbarschaftshilfe und passende Wohnformen interessierten. Auch in diesem Jahr engagierten sich diverse Betriebsgruppen ehrenamtlich, so etwa die Gruppe für Madame Frigo, den Holzofen und die Pétanque-Bahn.

Ausserdem unterstützten wir viele Vereine und Projekte. Eine Auswahl davon sind der FGZ-Boccia-Club, die Jugendbibliothek, der FC Wiedikon, der FC Red Star und der Verein Täglichbrot.



Verwaltung und Gremien

Nicht nur die Siedlungen, auch die Verwaltung befindet sich in einem Erneuerungsprozess: Die FGZ hat in diesem Jahr viele Abläufe verbessert und digitalisiert. An der 100. Generalversammlung gab es eine breite Zustimmung zur FGZ-Strategie.

Das Jubiläum brachte die Gelegenheit, auf die 100-jährige Geschichte der Genossenschaft zurückzublicken. Gleichzeitig stand 2024 die Weiterentwicklung stark im Fokus: Die Verwaltung verbesserte interne Prozesse, trieb die Digitalisierung voran und packte mit viel Elan die Umsetzung der Nachhaltigkeitsmassnahmen an. Der Vorstand durfte sich über die Zustimmung der Mitglieder zur neuen FGZ-Strategie freuen. Dies bestärkt ihn darin, am strategischen Pfad trotz Kosten festzuhalten. Die FGZ muss ihren Erneuerungsweg konsequent und mit dem nötigen Tempo weitergehen.

Digitalisierung und Prozessarbeit

Alle Verwaltungsteams arbeiteten an diversen Projekten zur digitalen Transformation. Diese Arbeiten legen das Fundament für eine zukunftsfähige Organisation, nehmen aber auch viel Raum ein. Es galt, bestehende Arbeitsabläufe zu analysieren und zu verbessern, damit anstehende Digitalisierungsprojekte darauf aufbauen können. Zudem wurde die Aufgabe fortgesetzt, die organisch gewachsenen Strukturen der Verwaltung auf Effizienz und Modernisierungsbedarf zu prüfen. Im Zentrum standen auch Klärungen, wie beispielsweise die Zusammenarbeit zwischen Bewirtschaftung, Mitgliederservice und Regiebetrieb am besten funktioniert.

Ende 2024 blickte die FGZ auf spannende Projekte zurück: Die digitale Wohnungsabnahme optimiert und professionalisiert die Schadensdokumentation bei Auszügen. Rechnungen, die heute nur noch selten per Briefpost eintreffen, verarbeiten die Mitarbeitenden nun digital. Für eine Instandhaltungssoftware der Liegenschaften wurde ein Pilotprojekt erfolgreich umgesetzt. Mit der Einführung von SharePoint hat die FGZ eine zentrale Plattform für die Zusammenarbeit, das Dokumentenmanagement und Prozessoptimierung geschaffen, um die Effizienz und den Informationsaustausch im Unternehmen nachhaltig zu verbessern. Daneben wurde die IT-Struktur umfassend modernisiert und die Datensicherheit weiter gestärkt. Zudem

hat die FGZ begonnen, die Stammdaten aller Liegenschaften zu aktualisieren, um die Digitalisierung der Mieterdossiers in Angriff zu nehmen.

100-Jahr-Jubiläum und 100. GV

Die Bereichsleitung Soziales und Genossenschaftskultur sowie die Kommunikationsabteilung haben das ganzjährige Jubiläumsprogramm der Mitglieder intensiv begleitet (vgl. auch S. 20). Ein Höhepunkt im Jahr war die 100. Generalversammlung. Sie fand im feierlichen Rahmen statt und begann mit einem Grusswort der Stadtpräsidentin Corine Mauch. Als Erstes stand die neue FGZ-Strategie auf der Traktandenliste. Der Vorstand hat dazu einen Mitwirkungsanlass für alle Mitglieder organisiert sowie die Vertrauensleute-Versammlung und alle Kommissionen einbezogen. Die Generalversammlung stimmte der FGZ-Strategie konsultativ mit 500 zu 44 Stimmen zu. Ebenfalls mit fast keiner Gegenstimme haben die Mitglieder die neue Stiftungsurkunde des FGZ-Hilfsfonds verabschiedet. Der Stiftungsrat hatte die Initiative ergriffen, die Urkunde aus dem Jahr 1963 anzupassen (vgl. S. 70). Auch die Jahresgeschäfte gaben kaum Anlass zu Fragen oder Diskussionen, obwohl angesichts des negativen finanziellen Ergebnisses im Jahr 2024 die Pflicht-Anteilscheine nicht verzinst wurden. Die Mitglieder profitierten stattdessen von zurückhaltenden Mietzins-erhöhungen.

Zu Fragen und vielen Wortmeldungen führten die Rücktritte von 3 Vorstandsmitgliedern und die Siedlung Grossalbis (vgl. S. 14/15). Zu intensiven Diskussionen führte auch ein Mitglieder-Antrag auf Statutenänderung: Das Organisationsreglement solle künftig in der Kompetenz der GV sein. Nach einer langen Diskussion verpasste der Antrag aber die nötige $\frac{2}{3}$ -Mehrheit deutlich: Mehr als die Hälfte der Anwesenden lehnte die Änderung ab. Zum Schluss verabschiedete der Vorstand Silvia Müller, Katrin Büsser und Adriano Sabatini, die aus dem 10-köpfigen Vorstand zurücktraten.

Vorstandskommissionen und Vertrauensleute

Eine Evaluation hat gezeigt, dass in einigen Kommissionen die Prozesse und Rollen weiteren Erklärungsbedarf haben. Der Vorstand setzte eine Arbeitsgruppe ein, um Lösungen zu erarbeiten und die Zusammenarbeit zu verbessern. Das Ziel sind langfristig handlungsfähige und starke Kommissionen. Neu sollen die vorberatenden Kommissionen für die Trendbeobachtung auch vermehrt kommissionsübergreifend zusammenarbeiten.

Durch die Rücktritte (vgl. S. 24) hatte der Vorstand Kommissionspräsidien neu zu besetzen. Martin Sagmeister übernahm die Leitung der Finanzkommission, während Sascha Haltinner interimistisch die Bauten- und Aussenraumkommission leitet. Zudem konnte der Vorstand Ende 2024 2 neue Mitglieder in die Finanzkommission sowie 2 in die Bauten- und Aussenraumkommission wählen.

Die Vertrauensleuteversammlung tagte 2024 4-mal. Anfang Jahr konsultierte der Vorstand die Vertrauensleute zur FGZ-Strategie, im März diskutierten die Vertrauensleute das Thema Mitwirkung, im Mai kamen sie für die Empfehlung zu den GV-Geschäften zusammen, und im September galt es, Mitglieder für die Findungskommission zu bestimmen (vgl. nächster Abschnitt).

Ankündigung Präsidiumswechsel und Vorstandsergänzung

Im August gab Karin Schulte ihren Rücktritt per GV 2025 bekannt. Der Vorstand kündigte zeitgleich an, deshalb nebst der Ersatzwahl des Präsidiums Ergänzungswahlen für 2 Vorstandssitze anzusetzen. Besonders gefragt sind im Vorstand nebst Personen mit Erfahrung in einem strategischen Führungsgremium Fachleute aus dem Bau- und Finanzbereich. Dafür hat der Vorstand eine Findungskommission eingesetzt und Vakanzen ausgeschrieben.

Blick in die nachhaltige Zukunft

In der FGZ-Geschäftsleitung gab es einen Wechsel: Auf Sabina Berli folgte im Mai Sandra Seger. Die neue Leiterin «Vermietung und Mitglieder» konnte den bereits laufenden Optimierungsprozess ihres Bereichs nach einer kurzen Einarbeitungszeit fortsetzen. Auch die Geschäftsleitung hat sich schnell auf den Arbeitsalltag in neuer Besetzung eingespield.

Nach der Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie 2023 haben alle Verwaltungsbereiche in diesem Jahr mit Hochdruck an deren Umsetzung gearbeitet (vgl. S. 26). Auch die vielen Mitwirkungsanlässe (vgl. S. 20/21) werden von diversen Verwaltungsteams vor- und nachbereitet. Der Vorstand hat sich folgerichtig für zusätzliche Stellenprozente ausgesprochen. Will die FGZ in baulicher Hinsicht die vielen Sanierungsprojekte anpacken, dazu zahlreiche Mitwirkungsprojekte und Nachhaltigkeitsmassnahmen umsetzen, den Mitgliederservice verbessern und mit der Digitalisierung Schritt halten, plus die proaktive Instandhaltung optimieren und über all dies regelmässig informieren, braucht es mehr Hände und Köpfe in der Verwaltung.

Mit der laufenden Digitalisierung, wichtigen Modernisierungsschritten in der Verwaltung, der neuen Strategie und ambitionierten Nachhaltigkeitszielen wurden 2024 Weichen für eine zukunftsfähige Genossenschaft gestellt. Die FGZ entwickelt sich weiter und befindet sich in einem spannenden Transformationsprozess, der neben viel Arbeit vor allem grosse Chancen mit sich bringt.

Nachhaltigkeit

Die FGZ hat 2024 viel für den Klimaschutz und den Schutz der Natur getan. Der Umbau der Heizzentrale Arbestalstrasse 330 bringt uns näher an das Netto-Null-Ziel. Stets achten wir bei unserem Tun darauf, dass das Wohnen bei der FGZ für alle bezahlbar bleibt.

Nach der Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie 2023 haben in diesem Jahr alle Verwaltungsbereiche viel Energie in die Umsetzung der Massnahmen investiert. Die Massnahmenpläne sind umfangreich und der Zeitplan ehrgeizig: Bis 2027 sollen nicht weniger als 28 Massnahmen umgesetzt werden. Jede einzelne leistet einen kleinen oder grossen Beitrag an die nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft.

Wohnraum für mehr Menschen

Die FGZ möchte, dass möglichst viele Menschen vom Wohnen und Leben in der Genossenschaft profitieren können. Sie will damit auch einen Beitrag gegen die

glieder mit mehr Veloparkplätzen und dem Ausbau von Sharing-Angeboten und fördert so eine nachhaltige Mobilität ohne eigenes Auto. Zudem baut die FGZ alle Neubauten autoarm: Wer ein Auto besitzt, wird nur in Ausnahmefällen in die Neubauten Grossalbis und Rossweidli einziehen können. So unterstützen wir diesen Trend hin zu einer umwelt- und stadtverträglichen Mobilität. Bei der Planung des Ersatzneubaus Rossweidli führte die FGZ zudem bereits früh im Projektverlauf eine Machbarkeitsstudie zur Biodiversität durch. So prüfen wir, wie wir den Grünraum bestmöglich erhalten können.

Ausgewählte Aktivitäten

- Ausbau Carsharing-Angebot in der FGZ
- Erstellung von über 200 neuen Veloparkplätzen (Etappen 16/18)
- Machbarkeitsstudie zur Biodiversität für den Ersatzneubau Rossweidli

Günstiger Wohnraum

Die FGZ setzt sich für bezahlbaren Wohnraum ein. Stolz sind wir insbesondere auf unsere Mietzinsumlage. Sie entlastet Haushalte mit geringen Vermögen und Einkommen. Die FGZ richtet sich nach der Kosten-

miete und erhöht die Mieten nur, wenn es aus finanzieller Sicht wirklich notwendig ist (vgl. S. 10). Deshalb bleiben die Mieten im Vergleich zum Markt günstig.

Auch die Nebenkosten sind markant gesunken. Dies liegt vor allem an den tieferen Energiekosten und dem geringeren Energieverbrauch.

Ausgewählte Aktivitäten

- Die Anpassung der Einkommens- und Vermögensstufen führt dazu, dass ab 2025 voraussichtlich mehr Mitglieder eine Mietzinsreduktion erhalten und weniger einen Mehrzins bezahlen.

Vielfalt leben

Die FGZ setzt sich aktiv für soziale Vielfalt und die Integration verschiedener Lebensweisen und Kulturen ein. So achten wir darauf, dass in der FGZ Menschen aus

44%

niedriger Nettomietzins als bei nicht gemeinnützigen Wohnungen im Kreis 3

verschiedenen Einkommens- und Vermögensstufen wohnen. Der Anteil der einkommensstärkeren Haushalte (Stufe 5) soll aber nicht über ein Drittel steigen. Die Hälfte der Haushalte soll aus finanziell bescheidenen Verhältnissen stammen (Stufen 1-3). Die Bemessungsgrundlagen wurden seit 2010 nicht mehr angepasst. Die FGZ hat die Stufen deshalb 2024 an die Teuerung angepasst und wird ab 2025 mit den neuen Werten rechnen. Aussagen zur Entwicklung der sozialen Durchmischung sind erst wieder auf Basis der neuen Zahlengrundlage sinnvoll.

Nebst finanziellen Kriterien ist uns auch der Anteil von Familien mit Kindern und Jugendlichen wichtig. Sie sollen ausreichend Platz haben. Im Jahr 2023 lebten in FGZ-Siedlungen im Vergleich zur Stadt Zürich 60% mehr Kinder und Jugendliche pro Einwohner/in.

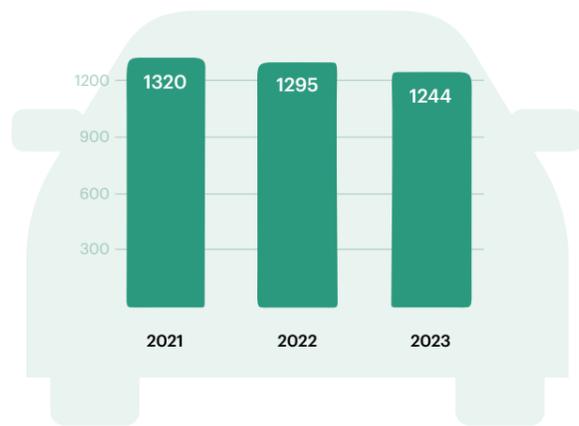
Ausgewählte Aktivitäten

- Weiterhin berücksichtigt die FGZ bei der Neuvermietung nur Haushalte aus tieferen Einkommens- und Vermögensverhältnissen (Stufen 1-3).
- Am Dialoganlass zum Ersatzneubau Rossweidli konnten die Mitglieder ihre Ideen und Meinungen kundtun.

Innen und aussen lebenswert

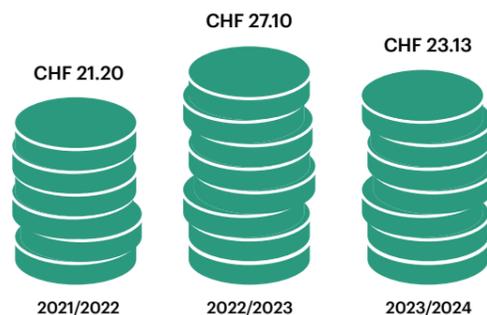
Die FGZ setzt sich für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ein. Bereits 16 von 25 Siedlungen der FGZ haben für ihren naturnahen, artenreichen Aussenraum ein Zertifikat erhalten. Mitglieder und Verwaltung gehen den Weg für mehr Artenvielfalt und Natur Hand in Hand. Die FGZ-Gärtner pflegen alle Siedlungen vorbildlich naturnah. Die Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich sorgt für die Sensibilisierung und Aufklärung der Mitglieder und bringt neue Impulse. Die 2024 geschulten Projektleiter/innen lassen die Bauprojekte neu von Biologinnen und Biologen prüfen. Die Verwaltung beschäftigte sich in diesem Jahr besonders intensiv mit den Bäumen der FGZ. Ab 2025 gibt es ein Baumkonzept. Der grosse und wertvolle

Anzahl auf FGZ-Haushalte angemeldete Privatautos

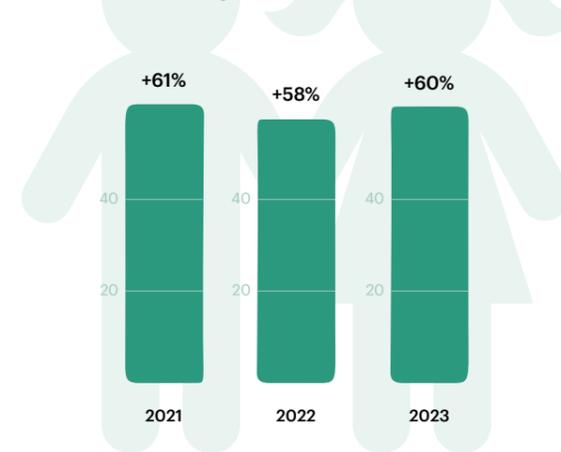


Zersiedelung der Landschaft leisten. Das bringt aber auch Herausforderungen mit sich: Der wertvolle Grünraum soll möglichst erhalten bleiben. Auch den Verkehr oder die Anzahl Privatautos möchten wir trotz mehr Wohnungen stabil halten oder reduzieren. Dies gelingt aktuell: Die Anzahl auf FGZ-Haushalte angemeldete Privatautos sinkt. Die FGZ unterstützt ihre Mit-

Durchschnittliche Heiznebenkosten pro m²



Anzahl Kinder und Jugendliche pro Einwohner im Vergleich zur Stadt Zürich



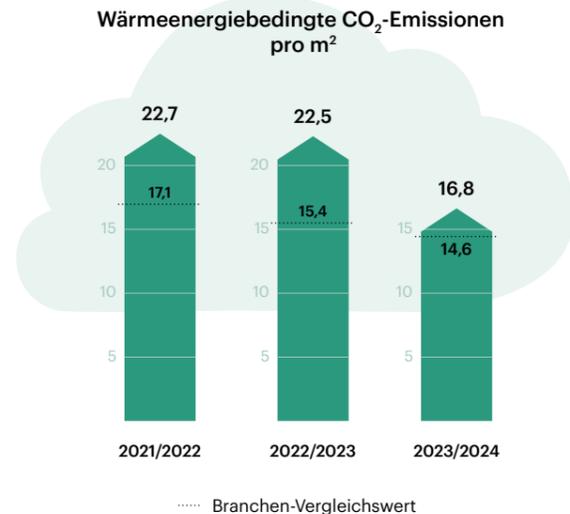
Baumbestand soll nachhaltig gepflegt und so erhalten werden. Bäume können kleinräumig für mehr Kühlung und Wohlbefinden sorgen. Bei einer guten Wahl von Standort und Baumart können sie auch mehr Tieren Lebensraum bieten.

Ausgewählte Aktivitäten

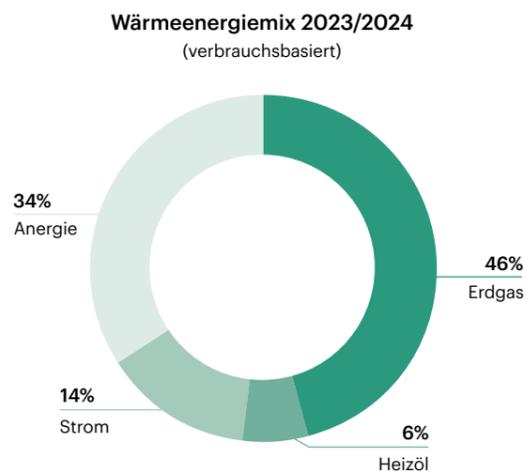
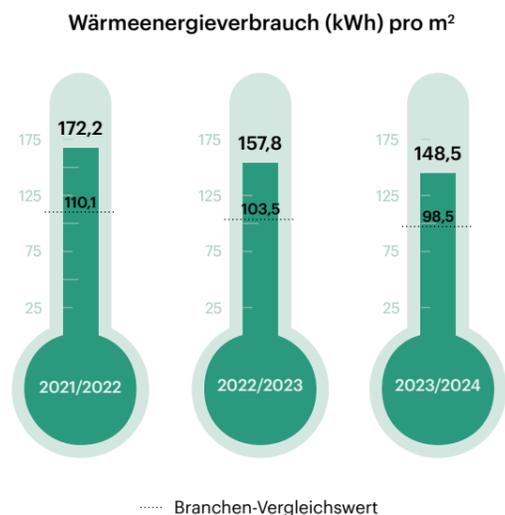
- Schulung der Projektleiter/innen Bauherr und Integration der Biodiversität in die Bauprojekte
- Erstellung von Flora und Fauna-Konzepten für Projekte in den Etappen 15, 17 und 19
- Ausarbeitung eines Baumkonzepts

Umweltfreundliche Gebäude

Die FGZ möchte ihre Gebäude möglichst klima- und ressourcenschonend betreiben und bis 2040 das Netto-Null-Ziel erreichen. Dafür muss sie weniger Energie fürs Heizen verbrauchen und erneuerbare Energiequellen nutzen. In der Heizperiode 2023/2024 ist der Wärmeverbrauch pro Quadratmeter gesunken. Der Umbau der Heizzentrale Arbenalstrasse 330 trug dazu wesentlich bei, weil Energie nun effizienter genutzt wird.

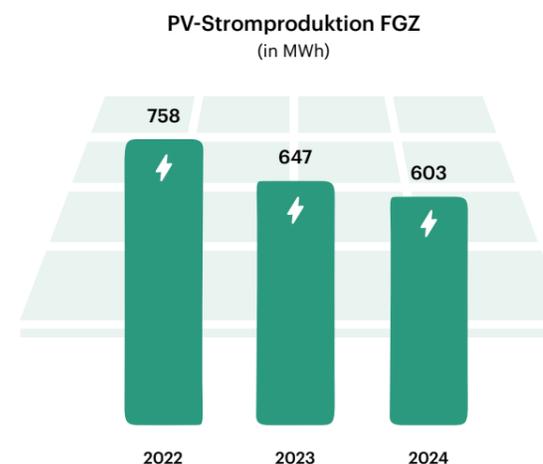


Dank der umgebauten Heizzentrale Arbenalstrasse 330 sind in der letzten Heizperiode auch die CO₂-Emissionen (Kohlendioxid-Äquivalente) pro Quadratmeter gesunken. Der Wert liegt noch immer leicht über dem REIDA-Benchmark, an dem sich die FGZ orientiert, nähert sich diesem aber zunehmend an. Auch der Energiemix verbessert sich weiter: Nur noch



knapp über 50% der Wärmeenergie stammen aus fossilen Quellen.

Leider war 2024 ein äusserst schlechtes Jahr für die Stromproduktion durch Photovoltaik. Nachdem schon 2023 ein markanter Rückgang der Produktion verzeichnet wurde, ging diese nochmals um 7% zurück. Es fehlten vor allem Sonnenstunden in den ertragreichen Monaten.



Ausgewählte Aktivitäten

- Die Sanierung der Etappe 17 war 2024 in vollem Gange, der reduzierte Wärmeenergieverbrauch wird sich in der nächsten Heizperiode zeigen.
- Der Bau der Photovoltaik-Anlage in der Etappe 17 ist gestartet, und erste Teile gingen ans Netz. Ihr volles Potenzial wird die Anlage im Jahr 2025 ausschöpfen können.

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, Energie) 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.

Finanzbericht 2024

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die durch das Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangte Gliederung, zusammen mit einem Anhang zur Jahresrechnung und einem Lagebericht, bietet fundierte Informationen über die finanzielle Lage der FGZ im Berichtsjahr. Um Doppelspurigkeiten in den Aussagen zu vermeiden, werden die Erläuterungen kurz gehalten, und es wird nur auf Besonderheiten näher eingetreten. Nach Bilanz und Erfolgsrechnung schliesst sich der Lagebericht (gemäss Art. 961c OR) an, der grundsätzliche Aussagen zum Geschäftsjahr macht.

Erfolgsrechnung

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Im Vergleich zum Vorjahr fielen die gesamten Nettoerlöse um rund 461 000 Franken höher aus als im Vorjahr.

Der Ertrag aus verrechneten Nebenkosten von rund 566 200 Franken (Vorjahr 569 400 Franken) setzt sich aus folgenden Positionen zusammen (in 1000 Franken): Treppenhausreinigung 365, Strom und Gas 12, Waschen und Trocknen 183, TV-Pauschalen 6.

Liegenschaftsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von rund 0,77 Mio. Franken. Hier fallen vor allem die massiv höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds durch die Sondereinlage für die Sanierung Etappe 17 ins Gewicht. Des Weiteren wurden die Abgaben und Gebühren wieder leicht günstiger.

Der Geschäftsgang erlaubte es in dieses 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 Hypothekarzinsen haben 2024 kurzfristig angezogen und sinken nun wieder. Dank den langfristigen Hypotheken bleibt die Belastung relativ stabil. Die effektiv bezahlten Hypothekar- und DAKA-Zinsen betragen im Durchschnitt 1,07% des beanspruchten Kapitals (0,99% im Vorjahr). Das durchschnittlich beanspruchte Kapital (Hypotheken und DAKA-Konti) lag bei 300,3 Mio. Franken (Vorjahr 297,9 Mio. Franken).

Betriebsfremder Aufwand und Ertrag

Im Jahr 2024 wurden 1,5 Mio. Franken vom Mietzinsausgleichsfonds in den Erneuerungsfonds umgebucht, um die Mieten in der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) nach der aufwendigen Sanierung zu verbilligen. Diese Sanierung ist besonders anspruchsvoll, da erstmals eine energetische Sanierung erfolgt. Der Bestand des geäufteten Erneuerungsfonds der Siedlung hätte keine solche Sanierung zugelassen. Nach Vorlage der finalen Bauabrechnung 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 in den Vorjahren, weil die Entnahmen aus dem Mietzinsausgleichsfonds, dem Erneuerungsfonds sowie der Verlust abzugsfähig sind.

Bilanz

Aktiven

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 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 und Etappe 17).

Passiven

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

Die langfristigen Verbindlichkeiten ohne Fonds haben um rund 2,6 Mio. Franken zugenommen. Es zeigt sich weiterhin ein Rückgang der DAKA-Einlagen, trotz Erhöhung der Verzinsung per 1.4.2024 auf 1,25% (vorher 1,1%). Dieser Rückgang und die nötigen Mittel für die Bautätigkeit wurden mit Hypotheken ausgeglichen. 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 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 2024

Aktiven

	Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		349 638	702 532
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	330 981	179 532
Übrige kurzfristige Forderungen		29 347	4 408
Nicht einbezahltes Anteilkapital		2 500	5 950
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	3 113 633	3 220 551
Total Umlaufvermögen		3 826 099	4 112 973
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen	2.3	552 003	552 003
Sachanlagen			
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)	2.4	484 852 679	484 810 366
Amortisationskonto		-124 995 649	-120 336 703
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		359 857 030	364 473 663
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)	2.4	96 437 312	96 434 262
Heimfallfonds		-24 011 700	-23 521 251
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		72 425 612	72 913 011
Baukonti	2.5	19 190 126	14 573 884
Technische Sachanlagen	2.6	26 452 297	22 691 995
Übrige Sachanlagen	2.6	674 392	930 509
Total Anlagevermögen		479 151 460	476 135 065
Total Aktiven		482 977 559	480 248 038

Passiven

	Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 325 637	4 461 883
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Kontokorrent Stiftung Hilfsfonds FGZ		1 200 574	1 110 904
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		0	211 678
		1 200 574	1 322 582
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	671 046	614 602
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.8	3 962 393	3 916 513
Total kurzfristiges Fremdkapital		9 159 650	10 315 580
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
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
Subventionsdarlehen		0	0
		296 791 335	294 169 156
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Subventionsdarlehen (unverzinslich)		4 279 050	4 279 050
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.9	139 110 339	135 455 298
Mietzinsausgleichsfonds	2.10	14 952 217	16 139 944
Solidaritätsfonds	2.11	1 278 081	2 023 171
		155 340 637	153 618 413
Total langfristiges Fremdkapital		456 411 022	452 066 619
Total Fremdkapital		465 570 672	462 382 199
EIGENKAPITAL			
Anteilkapital	2.12	16 143 100	16 115 900
Gesetzliche Gewinnreserve		1 046 000	1 046 000
Gewinnvortrag		703 939	1 073 143
Jahresergebnis		-486 152	-369 204
Total Eigenkapital		17 406 887	17 865 839
Total Passiven		482 977 559	480 248 038

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2024

Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
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	974 219	843 651
	1 804 874	1 722 070
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	36 627 880	36 166 880
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	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	11 462 826	10 460 501
Total Liegenschaftsaufwand	24 177 384	23 402 948
Übriger betrieblicher Aufwand		
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung und Soziales	2 918 964	2 605 542
Büro- und Beratungsaufwand	1 469 158	1 659 352
Organkosten	426 916	452 755
Total übriger betrieblicher Aufwand	4 815 038	4 717 649
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Fondseinlagen	7 635 458	8 046 283

Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen technische Sachanlagen	854 246	771 507
Abschreibungen übrige Sachanlagen	279 882	311 122
Einlage Amortisationskonto	4 658 946	4 744 437
Einlage Heimfallfonds	490 449	490 427
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	6 283 523	6 317 493
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern	1 351 935	1 728 790
Finanzaufwand		
Zinsen Hypotheken/Darlehen/EGW	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
Finanzertrag	9 319	10 954
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	-1 877 152	-1 240 204
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag		
a. o./a. p. Ertrag	0	0
Entnahme aus Mietzinsausgleichsfonds	2.10 1 500 000	1 000 000
Jahresergebnis vor Steuern	-377 152	-240 204
Direkte Steuern	109 000	129 000
Jahresergebnis	-486 152	-369 204
Ergebnis in % zum Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Umsatzrendite)	-1.33%	-1.02%
Ergebnis in % zum Anlagevermögen	-0.10%	-0.08%
GEWINNVERWENDUNG		
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	703 939	
Betriebsergebnis	-486 152	
Zur Verfügung der Generalversammlung	217 787	
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns		
Keine Verzinsung Pflichtanteile	0	
Keine Einlage in Reservefonds	0	
Vortrag auf neue Rechnung	217 787	
	217 787	

Geldflussrechnung

	2024 CHF	2023 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	-486 152	-369 204
Abschreibung techn. Anlagen/ übrige Sachanlagen	1 134 128	1 082 629
Einlage in Erneuerungsfonds	11 462 826	10 460 501
Einlage in Amortisationskonto	4 658 946	4 744 437
Einlage in Heimfallfonds	490 449	490 427
FGZ-Spezialfonds	-1 932 817	-1 287 336
Anpassung Delkredere	0	0
Nettozinsen Darlehenskasse	662 905	565 355
Cashflow	15 990 285	15 686 809
Veränderung kurzfristige Forderungen	-172 938	-58 554
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	106 918	85 644
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-1 079 802	-12 057
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung Hilfsfonds FGZ	89 670	-21 767
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	45 880	-519 098
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	14 980 013	15 160 977
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften (inkl. Baukonti)	-7 910 269	-5 994 889
Technische Anlagen (inkl. Baukonti)	-1 365 883	-4 158 899
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	-2 127 689	2 236 507
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	-2 040 727	-1 349 107
Veränderung unverzinsliche Darlehen	0	-2 300 000
Veränderung Hypotheken/Darlehen/EGW	3 788 322	1 334 922
Veränderung Anteilkapital	27 200	-40 400
Verzinsung Anteilkapital	0	-410 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1 774 796	-2 764 585
Veränderung flüssige Mittel	-352 894	-528 078
Nachweis Veränderung flüssige Mittel	31.12.2024	31.12.2023
Anfangsbestand flüssige Mittel	702 532	1 230 610
Schlussbestand flüssige Mittel	349 638	702 532
Veränderung flüssige Mittel	-352 894	-528 078

Anhang zur Jahresrechnung 2024

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

	2024 CHF	2023 CHF
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	122 215	146 204
Diverse Debitoren	238 766	63 328
Delkredere	-30 000	-30 000
	330 981	179 532
2.2 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
2.3 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
2	Schweighofstrasse Nord	204 800	11 651 089
GH	Genossenschaftshaus (2. Etappe)	19 000	1 031 000
3	Grünmatt	5 644 594	82 291 451
4	Staffelhof	144 100	12 131 963
5	Kleinalbis	213 600	17 431 096
6	Hort Kleinalbis	4 800	261 200
7	Schweighofstrasse Mitte	325 600	17 752 483
8	Grossalbis	156 000	8 576 743
9	Schweighofstrasse Süd	48 700	3 061 576
10	Unterer Schweighof II	1 038 448	8 002 740
11	Unterer Schweighof I	542 100	29 739 362
12	Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	211 800	14 390 907
13	Arbental	337 200	26 507 356
14	Bernhard-Jaeggi-Weg	379 000	33 313 365
15	Schweigermatt	229 800	12 753 233
16	Adolf-Lüchinger-Strasse	404 900	23 951 264
17	Hegianwandweg	130 000	7 125 074
18	Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)	227 400	12 400 816
19	Arbental (Mehrfamilienhäuser)*	901 300	47 194 549
25	Quartierzentrum Friesenberg	429 700	92 465 537
Total Liegenschaften auf eigenem Land per 31.12.2024			484 852 679
20	Friesenbergthalde im Baurecht	34 240 962	34 240 962
21	Verwaltungsgebäude im Baurecht	2 735 799	2 735 799
21	Verwaltungsgebäude Tiefgarage im Baurecht	1 402 498	1 402 498
22	Blumenhaus** im Baurecht	4 543 923	4 543 923
23	Manessehof im Baurecht	19 963 451	19 963 451
24	Brombeerweg im Baurecht	33 550 679	33 550 679
Total Liegenschaften auf Baurechtsland per 31.12.2024			96 437 312

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

** 22. Etappe: Eigensubvention CHF 250 000

2024	2023
CHF	CHF

2.5 Baukonti

Ersatzneubau 12. Etappe (c) Rossweidli	84 290	0
Ersatzneubau 8. Etappe Grossalbis	5 740 240	4 405 635
Anergienetz 8. Etappe	591 243	432 341
Anergienetz 19. Etappe	0	4 330 803
Anergienetz Anschluss Schulhaus Borrweg	0	40 617
Ersatz Heizungsanlage 23. Etappe	0	685 369
Sanierung 17. Etappe	9 833 270	1 817 378
Photovoltaik-Anlage 17. Etappe	993 851	0
Sanierung 19. Etappe	1 796 280	267 422
Tragwerkverstärkung 19. Etappe	0	4 489
Instandstellungsarbeiten Aussenraum 23. Etappe	0	607 086
Riss-Sanierungsarbeiten 12. Etappe	0	37 696
Liftsanierung 10. Etappe	0	40 267

2024	2023
CHF	CHF

Liftsanierung 24. Etappe	0	103 182
Auffrischung Aussenraum 15. Etappe	44 078	0
Tragwerkertüchtigung 13. Etappe	1 556	0
Nachrüstung Brandschutztüren Cluster-Wohnungen 25. Etappe	4 562	0
Fahrradunterstände FGZ-Mehrfamilienhäuser	0	20 185
Tiefgaragen FGZ: Überprüfung Tragsicherheit und Massnahmen	100 756	1 751 414
19 190 126	14 573 884	

2.6 Technische Sachanlagen

PV-Anlagen (Etappen 3, 13, 25)	1 473 410	1 578 617
Anergienetz	24 978 887	21 113 378
26 452 297	22 691 995	

Übrige Sachanlagen

Möbilien, Maschinen, Werkzeuge	559 147	738 501
Fahrzeuge	115 245	192 008
674 392	930 509	

2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verrechnungssteuer aus DAKA und AK-Verzinsung	336 859	287 045
Auszahlbares Genossenschaftskapital	124 400	101 600
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	209 787	225 957
671 046	614 602	

2.8 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	

2.9 Erneuerungsfonds (s. auch Seite 46)

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

2.10 Mietzinsausgleichsfonds (s. auch Seite 47)

Entnahme CHF 1 500 000 zugunsten Erneuerungsfonds (Sondereinlage für Sanierung Etappe 17).

2.11 Solidaritätsfonds (s. auch Seite 46)

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.

2.13 Personalaufwand

Personalaufwand Bauten und Aussenraum	4 668 881	4 668 338
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung, Soziales	2 918 964	2 605 542
Total Personalaufwand	7 587 845	7 273 880

	2024 CHF	2023 CHF
2.14 Organkosten		
Entschädigungen Vorstand	96 501	99 107
davon zulasten Bauprojekte	0	0
Entschädigungen Bauten-/Aussenraumkommission und Steuerung Bauten	50 165	52 204
davon zulasten Bauprojekte	0	0
Entschädigungen weitere Kommissionen	21 820	17 438
Sozialleistungen für Gremien FGZ	30 027	31 250
Sachaufwand Vorstand und Kommissionen	67 316	43 708
Aufwand Vertrauensleute	17 023	18 171
Aufwand Generalversammlungen	103 818	151 028
Revisionsstelle	40 246	39 849
	426 916	452 755
3. 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. Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft gegenüber Genossenschaft		
Gesundes Wohnen MCS (einfache Bürgschaft)	500 000	500 000
5. Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitstellen) im Jahresdurchschnitt	<250 (54,06)	<250 (54,09)
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 2024 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	89 520 000	56 020 000
Fällig nach 5 Jahren	125 000 000	154 500 000
9. Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	40 246	39 849
Honorar für andere Dienstleistungen	4 237	16 610
10. Baurechtsverträge		
20. Etappe (Friesenbergalpe), 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		





Lagebericht

Allgemeines

Die Jahresrechnung 2024 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 des 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 ist nach wie vor sehr gut. 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 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 Werte wegen der Baukostenteuerung erhöht, was zu nochmals höheren Kosten beim Erneuerungsfonds führte.

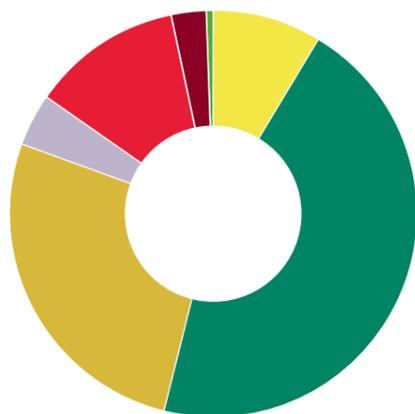
Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen sowie der Liquiditätsbedarf sind mit entsprechenden Verträgen gesichert. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

Bestand Hypotheken und Darlehen

per 31. Dezember 2024

	Bestand am 31.12.2024	Zugänge	Rückzahlungen/ Amortisationen	Bestand am 1.1.2024
Banken/Versicherungen	74 820 000	4 000 000	0	74 820 000
Pensionskasse der Stadt Zürich	0	0	0	0
Darlehen der Stadt Zürich	4 279 050	0	0	4 279 050
Darlehen Kanton Zürich	0	0	-211 678	211 678
EGW-Anleihen	35 700 000	0	0	35 700 000
Darlehen	100 000 000	0	0	100 000 000
Total	218 799 050	4 000 000	-211 678	215 010 728

Der Mieterfranken



	2024	2023
	100%	100%
Finanzaufwand	8,9	8,5
Fondseinlagen	45,7	43,7
Unterhalt und Reparaturen	27,2	28,5
Abgaben und Gebühren	4,2	4,7
Verwaltungsaufwand	12,1	12,4
Abschreibungen	2,8	2,8
Betriebsüberschuss	-1,2	-1,0
Steuern	0,3	0,3



Entwicklung der Fonds/Reserven

per 31. Dezember 2024

	CHF	CHF
ERNEUERUNGSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2024		135 455 298
zuzüglich:		
– Einlage 2024 ordentlich	9 962 826	
– Sondereinlage 2024 für Sanierung Et. 17	1 500 000	11 462 826
abzüglich:		
– Entnahme für grosse Umzugssanierungen in div. Etappen	-843 323	
– Entnahme für grosse Unterhaltsprojekte in div. Etappen	-328 981	
– Entnahme für individuelle Heizkostenabr. in div. Etappen	-117 649	
– Entnahme für Sanierung Terrassen und Balkone Et. 23	-1 526 492	
– Entnahme für Ersatz Heizungsanlage Et. 23	-686 611	
– Entnahme für Tragwerkverstärkungen Et. 19	-226 676	
– Entnahme für Velounterstände in MFH Et. 1, 16 und 18	-914 820	
– Entnahme für Liftsanierungen Et. 10 und 24	-339 300	
– Entnahme für Sanierung Tiefgaragen Et. 11, 16, 20 und 24	-2 549 427	
– Entnahme für Riss-Sanierungen in Et. 12 und 18	-155 607	
– Entnahme für Tragwerkertüchtigung Laubengänge Et. 16	-118 899	-7 807 785
Neuer Bestand per 31. Dezember 2024		139 110 339
SOLIDARITÄTSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2024		2 023 171
zuzüglich:		
– Einnahmen aus Solidaritätsbeiträgen 2024	184 440	
– Kapitalzins	22 255	206 695
abzüglich:		
– Beitrag an Solidaritätsfonds des WBG (SVW)	-26 348	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich	-24 174	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe NachhaltigMobil	-12 587	
– Aufwand Mitwirkungsgruppen Kompostgruppen	-21 733	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Freizeit.FGZ	-88 239	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Begleitung Jugend	-7 550	
– Ladestationen Elektroparkplätze, Beitrag FGZ	-8 708	
– Beiträge und Miete Lokalität Verein Täglichbrot 2024	-40 790	
– Beiträge und Miete Lokalität Verein Kleidertausch 2024	-20 682	
– Aufwand Jubiläumsfeier 100 Jahre FGZ	-700 974	-951 785
Neuer Bestand per 31. Dezember 2024		1 278 081

	CHF	CHF
MIETZINSAUSGLEICHSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2024		16 139 944
zuzüglich:		
– Unterbesetzungsbeiträge	343 300	
– Mehrzinsen infolge guter finanzieller Verhältnisse	1 176 000	
– Fondseinlage	0	1 519 300
abzüglich:		
– Verwaltungskosten (inkl. Versand Mietumfrage)	-108 567	
– Ausgerichtete Mietumlagen	-1 065 880	
– FGZ-Eigensubvention 25. Etappe	-32 580	
– Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Sanierung Et. 17	-1 500 000	-2 707 027
Neuer Bestand per 31. Dezember 2024		14 952 217
		CHF
GESETZLICHE RESERVEN		
Bestand nach Gewinnverwendung 2023		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 2024

CHF

AMORTISATIONSKONTO

Bestand per 1. Januar 2024 120 336 703
zuzüglich: – Abschreibung 2024, 1% des Anlagewertes ohne Land 4 658 946

Neuer Bestand per 31. Dezember 2024 124 995 649

HEIMFALLKONTO (BAUTEN IM BAURECHT)

Bestand per 1. Januar 2024 23 521 251
zuzüglich: – Abschreibung 2024, 0,5% des Anlagewertes 490 449

Neuer Bestand per 31. Dezember 2024 24 011 700



Bericht der Revisionsstelle

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

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Familienheim-Genossenschaft Zürich (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 32 bis 40) 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 Kenntnissen 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/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. 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, 3. April 2025

BDO AG

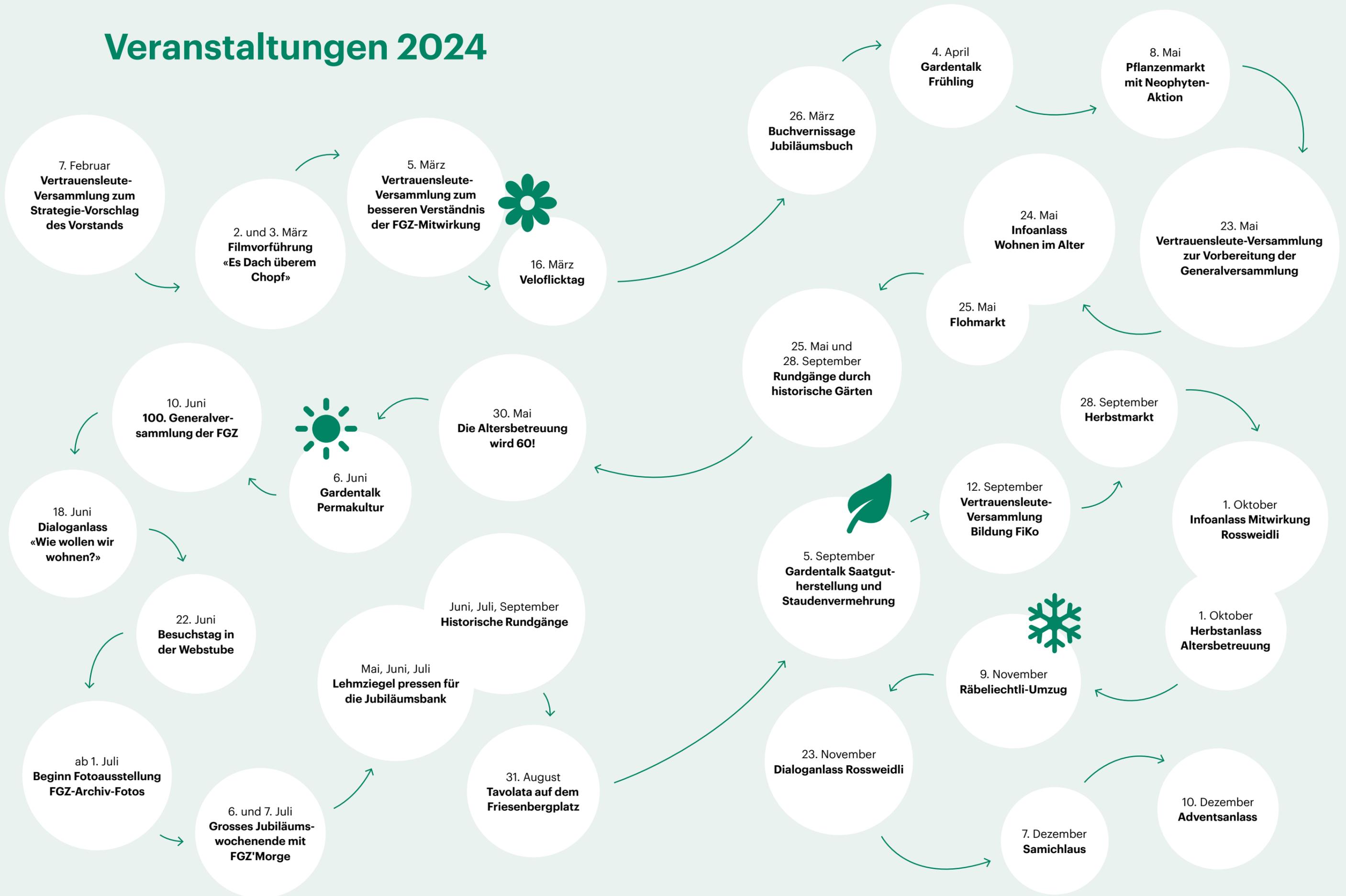


Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

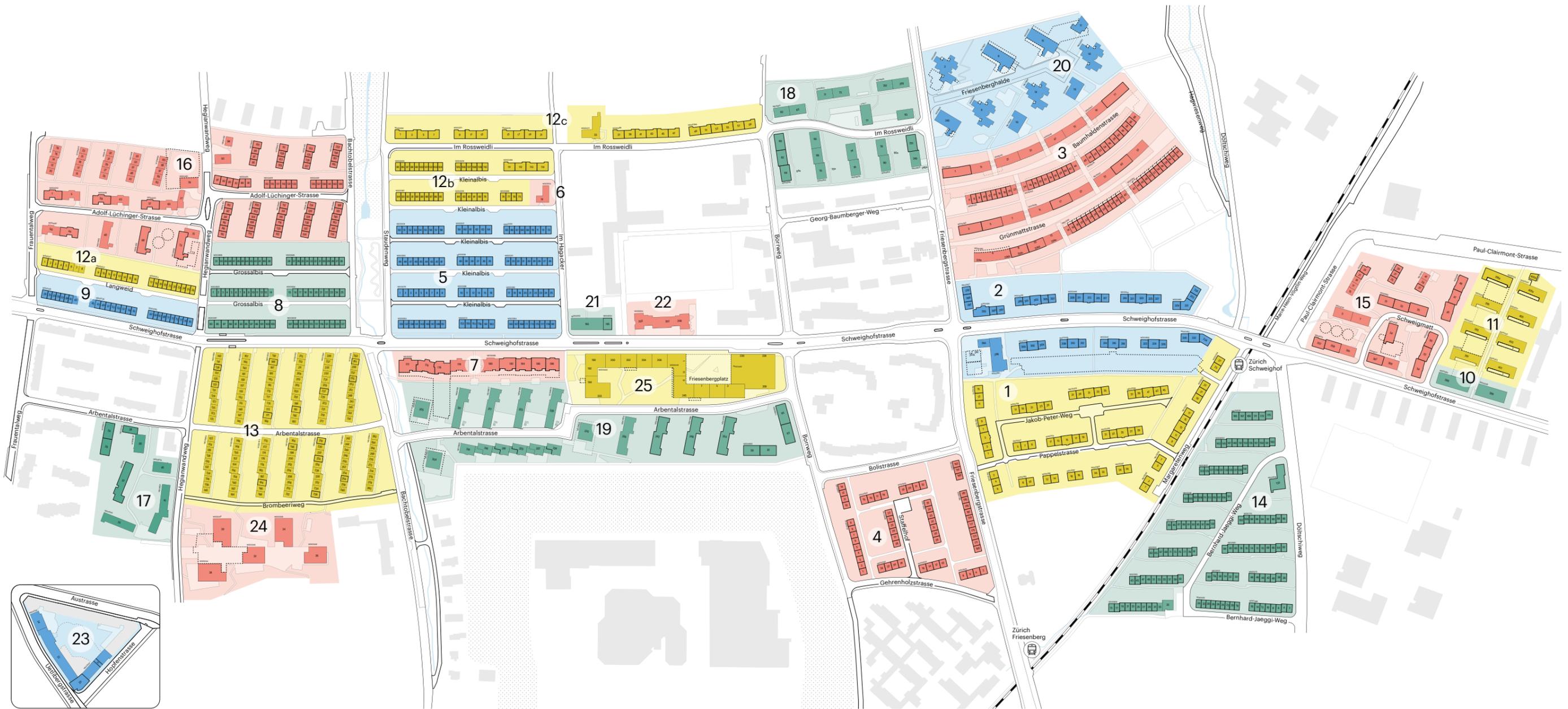
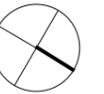


Remo Inderbitzin
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Veranstaltungen 2024



Die Siedlungen der FGZ



Etappe | Siedlung

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

Die FGZ in Zahlen

Der Jahresbericht enthält viele Zahlen. Hier ein Überblick der wichtigsten Kennzahlen des Jubiläumsjahres 2024.

Bewohner/innen



5479

Wohnobjekte



2292

Genossenschaftsmitglieder



3267

Anlagewert der
FGZ-Siedlungen in CHF



581,3 Mio.

Mieterträge Wohnungen
in CHF



30,0 Mio.





Organe und Mitwirkungsgruppen

per 31. Dezember 2024

Vorstand	* Schulte Karin	2013	Präsidentin (seit 2017)	Sozialkommission	Biebricher Martin	2016	Präsident (seit 2020)	
	* Sagmeister Martin	2015	Vizepräsident		Baumgartner Elisabeth	2021		
	Biebricher Martin	2020			Coester Carla	2019		
	* Haltinner Sascha	2020			Widmer Serrano Stefan	2021		
	Schweizer Sandra	2016						
	Trchsel Emil	2019						
Barra Joël	2019	Delegierter Stadt Zürich						
	* Leitender Ausschuss des Vorstands			Vermietungs- kommission	Haltinner Sascha	2020	Präsident (seit 2021)	
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich	2009			Bessler Michael	2021		
					Kiefer Almut	2021		
Steuerungsausschuss Bauten und Aussen- raum	Schweizer Sandra	2021	Präsidentin (seit 2021)		AktionNaturReich (Mitwirkungsgruppe)	Bürki Anita C.		2015
	Meyer Domenic	2021				Bogo Andrea		2017
	Ziswiler Daniela	2021		Eichenberger Kurt		2024		
Kommission Bauten und Aussenraum	Haltinner Sascha	2020	Präsident a. i. (seit 2024)	Riesen Matthias	2022			
	Cugini Donatella	2024		Schneider Wintsch Irmis	2015			
	De Pedrini Gianluca	2015		Zimmermann Angela	2019			
	Eichenberger Kurt	2024						
	Güller Michael	2021						
Ziswiler Daniela	2019							
Finanzkommission	Sagmeister Martin	2019	Präsident (seit 2024)	NachhaltigMobil (Mitwirkungsgruppe)	Lindenmeyer Jakob	2017		
	Diem Meier Markus	2024			Baumer Frédéric	2021		
	Frischknecht Beat	2016			Buchheister Juliane	2023		
	Grünig Ian	2024			Hörnlimann Dominik	2021		
	Schweizer Martin	2019			v. Niederhäusern Johannes	2014		
				Freizeit.FGZ (Mitwirkungsgruppe)	Cocchiarella Gianni	2011		
					Albrecht Gabriela	2022		
					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 (Koordination)	Leuthold Christine	2024	
	Tillein Nic	2021	
Stiftung Hilfsfonds FGZ	Hiestand Karin	2015	Präsidentin (seit 2019)
	Clavuot Andri	2016	Vizepräsident
	Holzer Sonderegger Anita	2019	
	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	
	Sänger Ulrike	2021	
	Speidel Sonya	2021	
	Steiner Rolf	2021	
	Zumbühl Sandra	2017	
Rayon 4 Etappen 5, 12 (Klein- albis), 21, 22	Fuchs Nadine	2021	
	Wintsch Dani	2017	Findungskommission Vorstand

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

Personal der FGZ

Stand 31. Dezember 2024

Geschäftsführer	Schweizer Martin	
Stab	Bond Josephine Loskant Laura Schmucki Kristian Visconti Jasmin Quadri Andrea Thoma David	Leiterin Kommunikation Kommunikationsspezialistin Assistent der Geschäftsleitung Assistentin Projektleiterin Digitales und Prozesse Projektleiter Innovation und Nachhaltigkeit
Vermietung und Mitglieder	Seger Sandra Goldstein Anna Meyer Tanja Monstein Evelyne Schär Elena Weibel Marianne 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 Birrer Pia Bolliger Cornelia Spasic Daliborka	Teamleiterin
Kompostberatung	Hatt Eduard	
Bauten und Aussenraum	Ziswiler Daniela	Bereichsleiterin, Stv. Geschäftsführerin
Bau	Caprez Eveline Krapf Beda Kufel Tomasz Lagler Samara Pfyl Karin Zürcher Carlo	Assistentin Bau Assistentin Bau

Unterhalt und Regiebetrieb	Vock Gerhard	Abteilungsleiter
Technische Bewirtschaftung	Isler Nicole Stutz Felix	
Hauswartung	Quarta Miro Jöhl Sabrina Alvarez Jaime Berisha Asllan Cooper Samuel Forster John Jezler Dominique Kovacevic Avdo Spanò Francesco Tekie Habte Yonatan	Teamleiter Stv. Teamleiterin 1. 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	30 Jahre 20 Jahre 15 Jahre 10 Jahre	Forster John, seit 1. April 1994 Berisha Isa, seit 1. Mai 1994 Martins Miguel, seit 1. Januar 2004 Cooper Samuel, seit 1. August 2004 Weibel Marianne, seit 1. November 2009 Isler Nicole, seit 1. August 2014
Neue Mitarbeitende	Seger Sandra, Bereichsleiterin Vermietung und Mitglieder, seit 21. Mai 2024 Zürcher Carlo, Projektleiter Bauherr, seit 1. Juli 2024 Lagler Samara, Assistentin Bau, seit 2. September 2024 Quarta Miro, Leiter Hauswarte, seit 1. Dezember 2024 Alvarez Jaime, Hauswart, seit 1. Dezember 2024	



Stiftung Hilfsfonds FGZ

Karin Hiestand, Präsidentin

Der Hilfsfonds FGZ wurde 1933 während der Weltwirtschaftskrise als Krisenfonds der FGZ gegründet und später in die Stiftung Hilfsfonds FGZ umgewandelt. Die zuletzt gültige Stiftungsurkunde war 60 Jahre alt, das Geschäftsreglement noch älter. Die Stiftungsunterlagen waren nicht mehr zeitgemäss und enthielten Regelungen, die seit Jahrzehnten nicht mehr umgesetzt wurden und keine Relevanz mehr hatten. Daher hat der Stiftungsrat in den letzten 2 Jahren intensiv an einem neuen Geschäfts- und Organisationsreglement und einer Urkundenänderung gearbeitet. Gleichzeitig wurde die Zusammenarbeit mit der Familienheim-Genossenschaft Zürich in Teilbereichen vertraglich neu festgelegt. An der Generalversammlung im Jubiläumsjahr der FGZ hat der Stiftungsrat einen wichtigen Meilenstein erreicht: Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben der Änderung der Stiftungsurkunde mit grosser Mehrheit zugestimmt. Auch das Geschäfts- und Organisationsreglement wurde vom Vorstand der FGZ kurz darauf angenommen. Beide Dokumente sind im Herbst 2024 von den Aufsichtsinstanzen abgenommen worden und in Kraft getreten.

Die Aufgabe des Hilfsfonds FGZ bleibt unverändert, auch wenn sich die Art von Notlagen im Lauf der Jahrzehnte verändert hat. Ein persönlicher Schicksalsschlag, eine finanziell herausfordernde Situation, unvorhergesehene Kosten oder eine dringend benötigte Weiterbildung, die nicht selber finanziert werden kann – der Hilfsfonds steht den Mieterinnen und Mietern der FGZ weiterhin zur Verfügung.

Auszahlungen und Beträge

Im letzten Jahr hat der Hilfsfonds 28 499 Franken für die Einzelfallhilfe ausgegeben. Der Stiftungsrat konnte zu verschiedenen Zwecken einfach und schnell Beiträge bewilligen. Mehrere Wiedereingliederungsmassnahmen wurden finanziert, um die Chancen auf dem Arbeitsmarkt zu verbessern. Die Stiftung hat zudem Kosten für Zahnbehandlungen übernommen sowie Unterstützung bei Umzugskosten und der Anschaffung

von Möbeln geleistet. Durch die Finanzierung von Freizeitaktivitäten konnten mehrere Kinder in ihrer Entwicklung gefördert werden. Erstmals wurden auch die Kosten eines Privatkonkurses übernommen, um einen finanziellen Neustart zu ermöglichen. 2024 sind insgesamt 21 Gesuche beim Stiftungsrat eingegangen.

Des Weiteren hat der Hilfsfonds FGZ Personen mit einer Mietumlage von 15% und wenig Vermögen erneut schriftlich über seine jährliche Weihnachtsgeldaktion informiert. Nebst Empfängerinnen und Empfängern von Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen meldeten sich mit einem Anteil von 50% viele Elternpaare oder alleinerziehende Personen, deren Haushaltsbudget trotz Erwerbstätigkeit angespannt ist. Durch das neue Vorgehen konnte eine zusätzliche Zielgruppe erreicht werden. Der Sozialarbeiter der FGZ war jedoch zeitlich stark eingebunden, um die finanziellen Voraussetzungen zu überprüfen. Das Vorgehen wurde nun zum zweiten Mal angewendet, und der Betrag für das Weihnachtsgeld ist mit 30 300 Franken ungefähr gleichhoch ausgefallen wie im Vorjahr (2023: 30 800 Franken). Bei einer nächsten Durchführung ist somit mit einem Betrag in ähnlicher Höhe zu rechnen.

Im vergangenen Jahr hat der Hilfsfonds FGZ von mehreren Institutionen aus dem Quartier Anträge erhalten und Beiträge von insgesamt 35 500 Franken gesprochen. Die Stiftung hat das Quartiernetz Friesenberg erneut mit 30 000 Franken unterstützt. Das Quartiernetz engagiert sich für Gemeinwesenarbeit, fungiert als Anlaufstelle im Quartier und begleitet Projekte der Bewohnenden. Der Krankenstation Friesenberg wurde ein finanzieller Zustupf für Geschenke und kleine Aufmerksamkeiten bewilligt, die den Alltag der Heimbewohnenden verschönern. Erstmals wurde die Nachbarschaftshilfe Kreis 3 unterstützt, die dank dem Engagement von Freiwilligen dort einspringt, wo Hilfestellungen im Alltag benötigt werden.

Die gesamten Ausgaben der Stiftung belaufen sich auf 169 937 Franken. Diese liegen deutlich unter den Aufwänden der Vorjahre. Dies hängt damit zusammen, dass die Abgeltung der zeitlichen Aufwendungen der

FGZ-Mitarbeitenden neu geregelt wurde. So ist nun der Betrag, den die Stiftung an die Löhne für die Altersbetreuung/Sozialberatung zu entrichten hat, tiefer als in den Vorjahren. Die Stiftung trägt dafür neu die eigenen Entschädigungen an die Stiftungsratsmitglieder.

Einkünfte, Lage und ein grosszügiges Erbe

Die Stiftung wurde 2023 nach dem Tod einer alleinstehenden Genossenschafterin überraschend vom Bezirksgericht zur Erbin erklärt. In den letzten Monaten konnten sämtliche Angelegenheiten durch 2 Stiftungsrätinnen erledigt werden. Der Nachlass wurde mit einem Betrag von 64 584 Franken zugunsten der Stiftung abgeschlossen. Die Stiftung weist durch diese beträchtliche Summe im Berichtsjahr Einnahmen von 259 439 Franken aus. Dieser Betrag liegt mit 73 146 Franken über demjenigen des Vorjahres. Die Einnahmen der Stiftung, die aus 0,5% der Nettomieten der FGZ, den Eintrittsgebühren von neuen FGZ-Genossenschaftsmitgliedern und den Kapitalzinsen bestehen, sind 2024 ebenfalls leicht höher ausgefallen. Schliesslich durfte die Stiftung zur grossen Freude wieder mehrere Spenden verdanken.

Das Stiftungsvermögen erhöht sich aufgrund der zusätzlichen Einnahmen um 89 503 Franken. Mit einem Stiftungsvermögen von 1,2 Millionen Franken weist die Stiftung eine stabile finanzielle Grundlage aus.

Personelle Zusammensetzung und Sitzungsinhalte

Das vergangene Jahr stand für die Stiftung Hilfsfonds FGZ im Zeichen der Erneuerung, nachdem die Stiftungsurkunde sowie das neue Geschäfts- und Organisationsreglement finalisiert werden konnten. Das Gremium hat sich intensiv mit strategischen und inhaltlichen Fragen auseinandergesetzt. Anlässlich der 4 Sitzungen diskutierte es grundlegende Fragen über die Verwendung der Gelder im Zusammenhang mit dem Stiftungszweck und überprüfte seine Auszah-

lungsrichtlinien. Mit der Urkundenänderung konnte der bisher dem Personal der FGZ vorbehaltene und seit November 2022 vakante Sitz Ende Jahr unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ausgeschrieben und die Suche nach einem neuen Stiftungsratsmitglied lanciert werden. Die Wahl des neuen Stiftungsratsmitglieds wird Anfang 2025 durch den FGZ-Vorstand erfolgen.

Im August 2024 fand ein wertvoller Austausch mit der Albert-Hintermeister-Stiftung, dem Hilfsfonds der ABZ, statt. Das Treffen bot Gelegenheit, sich kennenzulernen und sich über Vorgehensweisen bei der Beurteilung der Gesuche auszutauschen. Anlässlich der dritten Sitzung kam die Stiftung im Herbst 2024 mit einem Vertreter und einer Vertreterin des Quartiernetzes Friesenberg zusammen, die über ihre laufenden Projekte und Vorhaben berichteten.

Wir sind stolz auf das Erreichte. Zusammen mit der Sozialberatung der FGZ werden wir uns weiter engagieren, um die Lebensqualität der Menschen in unserem Quartier zu verbessern und diejenigen zu unterstützen, die sich in schwierigen Lebenssituationen befinden.

Rechnung Stiftung Hilfsfonds FGZ

für das Jahr 2024

	2024 CHF	2023 CHF
BILANZ		
Aktiven		
Übrige kurzfristige Forderungen		
Kontokorrent FGZ	1 200 574	1 110 904
Darlehen (kurzfristig)	12 903	13 070
Total Aktiven	1 213 477	1 123 974
Passiven		
Eigenkapital		
Stiftungskapital	1 123 974	1 142 940
Jahresergebnis	89 503	-18 966
Total Passiven	1 213 477	1 123 974
ERFOLGSRECHNUNG		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Zuweisungen FGZ: - 0,5% der Nettomieten	173 650	171 540
- Eintrittsgebühren	6 650	4 970
Spenden	2 335	1 288
Diverse Einnahmen	0	0
Ausserordentliche Einnahme	64 584	0
	247 219	177 798
Betriebsaufwand		
Beiträge an Lebensunterhalt	0	0
Beiträge an Anschaffungen	-2 100	-932
Beiträge an Gesundheitskosten	-5 796	-8 587
Beiträge an Mietzins- und Umzugskosten	-9 964	-5 116
Beiträge an Aus- und Weiterbildung	-3 235	-1 570
Beiträge an Integrationshilfe	-406	-179
Notfallhilfe	-3 567	-1 867
Fremdbetreuung	0	-500
Weihnachtsgeld	-30 300	-30 800
Beiträge Diverse	-3 431	-7 308
Beiträge an Institutionen	-35 500	-35 000
Anteil Löhne Altersbetreuung/Sozialberatung	0	-110 000
	-94 299	-201 858
Bruttoergebnis	152 921	-24 060
Übriger betrieblicher Aufwand		
Verwaltungsaufwand	-75 638	-3 401
Finanzertrag		
Zinsen Kontokorrent	12 200	8 495
Jahresergebnis	89 503	-18 966

Bericht der Revisionsstelle

Anhang zur Rechnung Stiftung Hilfsfonds 2024

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Zweck

Der Zweck der Stiftung ist die Hilfe an Mieterinnen und Mieter sowie Angestellte der Stifterin. Die Hilfe soll in besonderen Notfällen, wie Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Tod in der Familie, grosse Familienlasten, Invalidität oder dergleichen, erfolgen und kann in einer Mietzinsermässigung oder in anderer Form bestehen. Die Stiftung kann Beiträge an Einrichtungen und Institutionen ausrichten, die Leistungen für die Begünstigten gemäss Abs. 1 erbringen. Diese Beiträge dürfen in der Regel 25 Prozent der jährlichen Einnahmen der Stiftung nicht übersteigen. Ein rechtlicher Anspruch auf Unterstützung besteht nicht.

1.2 Rechtsgrundlage

Eintrag ins Handelsregister vom 12. Juni 1951, angepasste Stiftungsurkunde vom 16. Juli 1964 und 02. September 2024.

1.3 Organe

Hiestand Karin*	Präsidentin
Clavuot Andri*	Vizepräsident
Holzer Sonderegger Anita*	Mitglied
Minuscoli Gianluca*	Mitglied

*Kollektivunterschrift zu zweien

Revisionsstelle BDO AG, Zürich

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt.

3 Erklärung zur Anzahl der Mitarbeitenden

Die Stiftung hat keine eigenen Mitarbeitenden.

4 Diverses

Im Geschäftsjahr 2024 erhielt die Stiftung Hilfsfonds der FGZ die Auszahlung einer Erbschaft einer verstorbenen Privatperson. Nach Abzug aller Kosten und Aufwände liegt der erhaltene Betrag bei CHF 64'584, welcher als ausserordentliche Einnahme gebucht wurde.

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 72 bis 73), für das am 31. Dezember 2024 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 sowie dem Reglement entspricht.

Zürich, 3. April 2025

BDO AG



Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

Herausgeberin
Familienheim-Genossenschaft Zürich

Bilder
Sebastian Doerk

Design
büroblau visuelle kommunikation
www.bueroblau.ch

Gestaltung
Therefore GmbH
www.therefore.ch

BüroHäberli
www.buerohaerberli.ch

Korrektorat
Claudia Locatelli
www.cltexte.ch

Produktion
Offset Holend AG
www.holend.ch

Auflage: 2800



100. Jahresbericht und Rechnung 2024
Mai 2025

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich

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

