

A close-up photograph of a brown butterfly with white spots on its wings, perched on a purple flower. The background is a soft-focus field of green and yellow flowers. The text 'Jahresbericht 2025' is overlaid on the right side of the image.

Jahresbericht

2025

F G | Z |

Biodiversität in der FGZ

Die Fotostrecke dieses Jahres widmet sich der Biodiversität im Friesenberg. Sie zeigt naturnahe Aussenräume, vielfältige Lebensräume und Details, die im Alltag oft selbstverständlich wirken. Insgesamt 16 Siedlungen der FGZ sind von der Stiftung Natur & Wirtschaft für ihre naturnahe Gestaltung zertifiziert. Die Bilder machen sichtbar, wie Natur und Wohnen in der FGZ zusammenwirken und das Quartier prägen.

Seite	Bild
Titelseite	Brauner Waldvogel (<i>Aphantopus hyperantus</i>) auf Acker-Witwenblume (<i>Knautia arvensis</i>); fotografiert auf einer Trockenwiese, angelegt vom FGZ-Gärtner team in der Siedlung Friesenberghalde, 2025
4	Stamm einer 100 Jahre alten Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>); fotografiert beim Baumspaziergang der FGZ-Gärtner in der Siedlung Im Rossweidli, 2025
8/9	Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>); fotografiert im Rahmen der Erarbeitung des FGZ-Biodiversität-konzepts, 2024
12/13	Rückzugsstreifen im Sommer als Versteck für Kleintiere; fotografiert zwischen den Häusern der Siedlung Hegianwandweg, 2023
17	Seltene Wasserflächen im Siedlungsraum: wichtig für Amphibien sowie als Trink- und Badestellen für Vögel, Kleinsäuger und Insekten; fotografiert an der Amphibien-Exkursion von AktionNaturReich zu den 3 Weihern beim Albisgüetli, 2025
18	Gewöhnlicher Efeu (<i>Hedera helix</i>) mit goldglänzendem Rosenkäfer (<i>Cetonia aurata</i>); fotografiert auf Totholz während eines Rundgangs von AktionNaturReich zum Thema Trittsteine unterhalb Arbentalstrasse, 2025
22/23	Wilde Karde (<i>Dipsacus fullonum</i>); fotografiert während eines Rundgangs mit dem BAFU und der Stiftung Natur & Wirtschaft durch die Siedlung Quartierzentrum, 2023
41	Künstlich angelegte Ruderalfläche mit Pionierpflanzen; fotografiert während eines Rundgangs von AktionNaturReich zum Thema Trittsteine in Privatgarten in der Siedlung Kleinalbis, 2025
42	Magerwiese mit Wildblumen, stehen gelassen vom FGZ-Gärtner team; fotografiert in der Siedlung Hegianwandweg, 2025
45	Weinrebe (<i>Vitis vinifera</i>) mit Hain-Bänderschnecke (<i>Cepaea nemoralis</i>); fotografiert während der Zwischennutzung in der alten Siedlung Grossalbis, 2024
49	Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>); fotografiert an der Amphibien-Exkursion von AktionNaturReich zu den 3 Weihern beim Albisgüetli, 2025
52/53	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>); fotografiert während eines Rundgangs mit dem BAFU und der Stiftung Natur & Wirtschaft in der Siedlung Hegianwandweg, 2023
57	Ast- und Laubhaufen aus Gartenabfällen; fotografiert während eines Rundgangs von AktionNaturReich zum Thema Trittsteine in Privatgarten in der Siedlung Kleinalbis, 2025
60/61	Wilde Karde (<i>Dipsacus fullonum</i>); fotografiert während eines Rundgangs mit dem BAFU und der Stiftung Natur & Wirtschaft durch die Siedlung Hegianwandweg, 2023
68/69	Gemeine Nachtkerze (<i>Oenothera biennis</i>); fotografiert während eines Rundgangs mit dem BAFU und der Stiftung Natur & Wirtschaft durch die Siedlung Hegianwandweg, 2023
Backcover	Geäst einer 100 Jahre alten Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>); fotografiert zwischen den Mehrfamilienhäusern in der Siedlung Rossweidli, 2024



Inhalt

6	Vorwort
10	Vermietung und Mitglieder
14	Bauten und Aussenraum
19	Todesfälle 2025
20	Soziales und Genossenschaftskultur
24	Verwaltung und Gremien
26	Nachhaltigkeit
	Finanzbericht 2025
30	Erläuterungen zur Jahresrechnung
50	Bericht der Revisionsstelle
	Jahresrückblick und Siedlungen
54	Artenvielfalt am Friesenberg
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



Zusammen wachsen

Liebe Genossenschafter/innen
Liebe Leser/innen

Am 16. Juni durfte ich an der Generalversammlung das Präsidium der FGZ übernehmen. Für dieses Vertrauen danke ich Ihnen herzlich. Das knappe Wahlergebnis verstehe ich als Auftrag, das Vertrauen in den Vorstand zu stärken.

Zusammenhalt und Vielfalt prägen das Leben in der FGZ. Sie entstehen im Alltag, durch Engagement, Gemeinschaft und die Bereitschaft, Verantwortung für das gemeinsame Wohnumfeld zu übernehmen. Unsere Genossenschaftskultur trägt das Zusammenleben im Friesenberg – auch in Zeiten, in denen viele Veränderungen anstehen.

Der Jahresbericht 2025 greift mit der Fotostrecke zur Biodiversität einen Aspekt auf, der im Quartier sichtbar und für viele selbstverständlich ist. Naturnah gestaltete Aussen- und vielfältige Lebensräume gehören zum Alltag der FGZ, stärken die heimische Natur und tragen für uns zur Wohnqualität bei. So wie die Natur wächst und die Tierwelt im Einklang lebt, wollen auch wir wachsen, wo nötig neu zusammenwachsen.

Inhaltlich war das Jahr 2025 durch Bautätigkeiten geprägt. Beim Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8), bei der Sanierung am Hegianwandweg (Etappe 17), beim geplanten Neubau Rossweidli (Etappe 12c) und bei der Sanierung Arbental II (Etappe 19) hat die FGZ wichtige Schritte umgesetzt. Die Projekte sind vielfältig, komplex und auf mehrere Jahre angelegt. Für betroffene Mitglieder bringen sie Belastungen mit sich. Gleichzeitig sichern sie den Erhalt der Gebäude und stärken die Zukunft der FGZ. 2025 zeigte sich in diesen Vorhaben spürbar Bewegung.

Die kommenden Jahre bleiben anspruchsvoll. Umso wichtiger ist es, dass wir als Genossenschaft weiterhin auf Verlässlichkeit, Sorgfalt und Zusammenarbeit setzen. Vertrauen in die Arbeit von Vorstand und Verwaltung sowie Zusammenhalt sind dabei keine Schlagworte, sondern zentrale Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der FGZ.

A handwritten signature in blue ink that reads "S. Haltinner".

Sascha Haltinner, Präsident FGZ

Danksagung

Ein lebendiges Quartier entsteht nicht durch Strukturen allein, sondern durch Menschen, die sich einbringen. Der Dank der FGZ gilt deshalb allen Bewohner/innen, die sich im vergangenen Jahr am Friesenberg engagiert haben – sei es in den Siedlungen, in Arbeits- und Mitwirkungsgruppen oder im alltäglichen Zusammenleben.

Ein besonderer Dank gilt allen, die sich 2025 für die Biodiversität in der FGZ eingesetzt haben. Insbesondere dem Gärtnerteam und der Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich gebührt grosse Anerkennung. Auch die vielen kleinen Beiträge aus der Bewohnerschaft, wie etwa Asthaufen, Sandlinsen oder andere einfache Massnahmen zur Förderung der Artenvielfalt, zeigen, dass jeder Einsatz zählt. Dadurch wird Natur im Quartier nicht nur geschützt, sondern gezielt gefördert und für die Bewohnerinnen und Bewohner erlebbar gemacht. Diese Arbeit geschieht oft im Hintergrund, hat aber eine grosse Wirkung auf das gesamte Wohnumfeld.

Wir danken zudem der Verwaltung für ihren Einsatz im anspruchsvollen Tagesgeschäft sowie für die gewissenhafte Begleitung der zahlreichen Projekte und Anliegen der Mitglieder. Unser Dank geht weiter an die Mitglieder des Vorstands, der Kommissionen, der Stiftung Hilfsfonds sowie an die Vertrauensleute. Nicht zuletzt danken wir allen Institutionen und Partnern, die die FGZ auch 2025 zuverlässig und konstruktiv unterstützt haben.



Vermietung und Mitglieder

2025 erlebte die FGZ ein Jahr mit vielen organisatorischen Veränderungen. Es wurden komplexe Umzüge und Sanierungen vorbereitet und zahlreiche Anfragen unserer Mitglieder beantwortet. Neben dem Tagesgeschäft standen auch neue Konzepte, Digitalisierungsprojekte und die Klärung von rechtlichen Fragen im Zentrum.

Die FGZ setzt sich für faire Mietpreise ein und überprüft die Mietpreise der Mieter/innen jedes Jahr mit einer Umfrage. So entsteht ein klares Bild der Einkommens- und Vermögenssituation der FGZ-Haushalte. Dies dient als Basis für die Mietzinsumlage. Nach der Erhebung klären wir offene Punkte, führen Gespräche und prüfen bei Bedarf auch einen Umzug.

Mehr Bedarf im Bereich Parkierung

Die Stadt Zürich führte 2025 das sogenannte Bieler Modell ein und erhöhte die Gebühren für Anwohnerparkkarten in der blauen Zone deutlich. Deshalb fragten mehr Mitglieder nach Tiefgaragenparkplätzen bei der FGZ. Dadurch stieg unser Beratungs- und Kontrollaufwand im Bereich Parkierung spürbar. Unser Ziel bleibt klar: Wir schaffen Transparenz und stärken das Bewusstsein für die Regeln in autoarmen Siedlungen.

Vorbereitung der Sanierung Arbental II

Im vergangenen Jahr hat die FGZ die Sanierung der Etappe 19 ab September 2027 vorbereitet. Während der Sanierung müssen die dortigen Mieter/innen ihre Wohnungen für wenige Wochen verlassen. Für diese Zeit benötigt die FGZ 27 Ersatzwohnungen. Damit diese Wohnungen bis zum Baustart nicht leer stehen, möchte der Vorstand sie befristet an soziale Institutionen vermieten. Sobald die Bauarbeiten beginnen, enden diese Mietverhältnisse. Dann stehen die Wohnungen den Bewohnenden der Siedlung Arbental II zur Verfügung, bis sie in ihr saniertes Zuhause ziehen können.

Kontrolle der Einhaltung von Regeln

Auch 2025 führten Lärm, Ruhestörungen und Regelverstöße zu Beschwerden. Im Quartierzentrum (Etappe 25) installierte die FGZ deshalb zusätzliche Kameras, passte Räume baulich an und verstärkte die Kontrollen. So verbesserte sich die Situation, auch wenn sich nicht jedes Fehlverhalten verhindern lässt.

In den Gemeinschaftsräumen missachteten einzelne Personen immer wieder die Regeln. Deshalb überarbeitete die FGZ die Richtlinien. Bei der Schlüsselübergabe müssen Nutzer/innen diese neu ausdrücklich bestätigen. Damit stärkt die FGZ den respektvollen Umgang mit den Räumen und beugt Konflikten vor.

Konzeptarbeiten für Cluster-Wohnung

Für die geplante Cluster-Wohnung im Neubau Grossalbis (Etappe 8) gibt es neu ein Mitwirkungskonzept für die künftige Bewohnerschaft. Es wurde von den Teams Vermietung und Soziales gemeinsam entwickelt und mit der Vermietungs- und der Sozialkommission abgestimmt.

So möchte die FGZ früh klären, welche Rahmenbedingungen für das Zusammenleben und die Zusammensetzung der Bewohnerschaft gelten und wie diese organisiert ist. Ergänzend zum Mitwirkungskonzept wurden die mietrechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen für die künftigen Mieter/innen festgelegt. Die gewonnenen Erfahrungen nutzt die FGZ auch für kommende Projekte.

Digitale Lösungen vereinfachen Prozesse

Die FGZ startete 2025 mit der Digitalisierung der Mieterdossiers und führte ein neues Buchungssystem für Gemeinschaftsräume ein. Wer einen Raum reserviert, erhält neu sofort einen Zahlungslink. Erst nach der Zahlung gilt die Buchung als definitiv. Mitglieder, die Unterstützung brauchen, können sich weiterhin direkt an die Verwaltung wenden.

Wenige externe Wohnungsbewegungen

Das Vermietungsgeschäft verlief insgesamt stabil. Die meisten Wohnungswechsel fanden innerhalb der FGZ statt. Detaillierte Zahlen zeigt die untenstehende Grafik.

Wohnstatistik	2025	2024
Vermietungen	118	133
Zuzüge	55	54
Interne Umzüge	63	79
davon wegen Umzugsfrist	15	19
Vertragsänderungen ohne Umzug	31	31
Wegzüge und Todesfälle	45	107
Ausschlüsse	0	3
Mietverträge Nebenobjekte	126	167
Reservationen Gemeinschaftsräume und Freizeitanlagen	keine Angabe*	1836
Reservationen Gästezimmer	keine Angabe*	632
Erinnerungen Mietumfrage	656	567
Häufigster Umzugsgrund	Umzugsfrist/ Trennung	Umzugsfrist/ Familienzuwachs

* Aufgrund Wechsel Buchungssystem



Bauten und Aussenraum

Im Bereich Bauten und Aussenraum hat die FZG intensiv an Projekten gearbeitet. Mehrere Sanierungen wurden abgeschlossen und Neubauprojekte entscheidend vorangebracht.

Die FGZ arbeitet kontinuierlich daran, ihre Gebäude instand zu halten, weiterzuentwickeln und langfristige Investitionen gezielt vorzubereiten. Im vergangenen Jahr wurden dafür grosse Sanierungs- und Neubauprojekte umgesetzt und zahlreiche kleinere Arbeiten realisiert. Diese Massnahmen machen die Liegenschaften funktionaler, sicherer und energieeffizienter.

Hegianwandweg: Frischer Glanz nach Sanierung

In der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) schlossen wir die Sanierung der 87 Wohnungen erfolgreich ab. Heute profitieren 112 Bewohnende von modernen Küchen und Bädern, besseren energetischen Standards und einer grossen Photovoltaik-Anlage. Die Fassade wurde aufgefrischt, und im Aussenraum entstand ein neuer Begegnungsort für das Siedlungsleben. Zudem wurden zusätzliche Veloabstellplätze gebaut, eine neue Wegbeleuchtung installiert und mehrere Obstbäume gepflanzt. Damit werten wir die Aussenbereiche weiter auf.

Arbental II (Etappe 19): Umfassende Erneuerung für langfristigen Bestand

2025 brachten wir die Planung für die Sanierung der grössten FGZ-Siedlung mit 321 Wohnungen deutlich voran. Der Steuerungsausschuss Bauten und Aussenraum bewilligte Ende Jahr sowohl den Kostenvorschlag als auch das Bauprojekt. Im Juni 2026 entscheidet die Generalversammlung endgültig über den Baukredit und den Start der Arbeiten. Die FGZ möchte in allen Wohnungen die Bäder und Küchen erneuern, die Kanalisation ersetzen und das Tragwerk punktuell verstärken. Zudem soll die Gebäudehülle energetisch verbessert und mit grossflächigen Photovoltaik-Anlagen ergänzt werden.

Im Aussenraum möchten wir die Flächen ökologisch aufwerten und streben eine Zertifizierung durch die Stiftung Natur & Wirtschaft an. Während der ge-

samten Bauzeit stellt die FGZ allen betroffenen Haushalten bei Bedarf Ersatzwohnungen zur Verfügung. Der Start soll Ende 2027 etappenweise erfolgen, mit einer voraussichtlichen Bauzeit von rund 3 Jahren.

Baustelle Grossalbis (Etappe 8): Neubau nimmt Fahrt auf

Mit der Zustimmung des Gemeinderats zum Verkauf der beiden Grossalbis-Strassen an die FGZ und der Erteilung der definitiven Baubewilligung erfolgten 2025 wichtige Projektschritte. Die Arbeiten auf der Baustelle für den Ersatzneubau mit 123 Wohnungen schreiten planmässig voran: Nach dem Aushub und Tiefbau im Frühling folgten im Sommer die Mikropfahlbohrungen. Bis Ende November wurden 120 Erdsonden mit je 250 Metern Tiefe installiert – es ist das dritte Erdsondenfeld der FGZ.

Startschuss für Sanierung

In der Siedlung Adolf-Lüchinger-Strasse (Etappe 16) möchten wir 34 Wohnungen, 90 Reihen-Einfamilienhäuser und 4 Gewerberäume erneuern. Die Arbeiten folgen dem Grundsatz «so viel wie nötig, so wenig wie möglich». An 3 Mitwirkungsanlässen nahm die FGZ die Anliegen und Bedürfnisse der Mieterschaft auf und überführte sie in den Projektumfang. Der Vorstand entschied im Januar 2026 über den Umfang und genehmigte das Pflichtenheft. Danach startete das Verfahren zur Auswahl des Planerteams.

Gründersiedlungen: Weiterhin Geduld gefragt

Der Stadtrat legte im Mai 2025 den Schutz der Gründersiedlungen (Etappen 1 und 2) fest und liess bewusst Spielraum für künftige bauliche Entwicklungen. Der Zürcher Heimatschutz reichte dagegen Rekurs ein. Er beurteilt einzelne geplante Änderungen als nicht vereinbar mit dem Schutz der Siedlungen. Das betrifft

insbesondere seitliche Anbauten, Dachausbauten und mögliche Neubauten über der Tiefgarage. Aktuell tauschen die beteiligten Parteien ihre Stellungnahmen aus. Das Baurekursgericht entscheidet voraussichtlich 2026.

Ersatzneubau Rossweidli (Etappe 12c): Zielsetzungen definiert

Bereits 2024 erarbeitete die Verwaltung umfassende Grundlagen zu Architektur, Wirtschaftlichkeit, Wohnungsmix und Biodiversität und führte parallel ein Mitwirkungsverfahren durch. Die Beteiligten diskutierten im Februar in einem Workshop die Ziele für den Ersatzneubau. Dies taten sie mit den 4 Kommissionen (BARKo, FinaKo, SoKo, VeKo) sowie dem Steuerungsausschuss Bauten und Aussenraum. Der Vorstand verabschiedete im Sommer die Grundsätze. Seither liegt ein verbindlicher Rahmen für das Wettbewerbsprogramm vor.

Die FGZ betrachtet die beiden FGZ-Parzellen der Etappe 12c als zusammenhängendes Areal, um eine hochwertige und städtebaulich überzeugende Überbauung zu ermöglichen. Geplant sind 4 Vollgeschosse. Der Wohnungsmix umfasst 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen sowie grössere Familienwohnungen mit 4 bis 6 Zimmern. 2 Gästezimmer, ein grosszügiger Gemeinschaftsraum und mehrere kleinere, nutzungsneutrale Räume ergänzen das Angebot. Der Neubau wird in Holzbauweise realisiert, um den ökologischen Fussabdruck zu reduzieren. Die Siedlung bleibt autoarm und kommt ohne Tiefgarage aus. So sind wenige Mieterparkplätze nötig, und es können bestehende Tiefgaragen in anderen Siedlungen genutzt werden. Im Wettbewerb wird zudem der zukünftige Umgang mit dem Kindergartenhaus geklärt; seine zentrale Lage und der wertvolle Baumbestand bieten ein hohes Potenzial für eine spätere gemeinschaftliche Nutzung.

Der Vorstand bekräftigt das Ziel, Wohnräume zu schaffen, die ökologisch verantwortungsvoll entstehen und langfristig für möglichst viele Menschen bezahlbar

bleiben. Ein hochwertiger Aussenraum ist für uns sehr wichtig. Deshalb gestalten wir ihn ökologisch vielfältig und schaffen so einen Ort, an dem sich die Mietenden begegnen oder sich zurückziehen können.

Langfristige Sicherung von Wohnraum in Arbental I

4 Reihen-Einfamilienhäuser der Siedlung Arbental I (Etappe 13) aus den 1940er-Jahren setzten sich wegen des lehmigen Untergrunds deutlich. Daher wurde eine sogenannte Mikropfählung vorgenommen. Diese Arbeiten schaffen eine neue, tragfähige Grundlage und stabilisieren die Gebäude. Gleichzeitig wird die Kanalisation erneuert.

Für die Bauzeit von September 2025 bis April 2026 stellt die FGZ den betroffenen Haushalten bei Bedarf Ersatzwohnungen zur Verfügung. Mit rund 1,3 Mio. Franken investiert die FGZ gezielt, erhöht die bauliche Sicherheit und erhält wertvollen Wohnraum langfristig.

Weiterbauen für das Anergienetz

Auch beim Anergienetz sind wir einen Schritt weiter. Der Steuerungsausschuss bewilligte den Start des Vorprojekts für den Umbau der Energiezentrale in der Siedlung Schweighofstrasse Nord (Etappe 2) und für deren Anschluss an das Anergienetz der FGZ. Die Heizzentrale versorgt die beiden Gründeretappen (Etappen 1 und 2) sowie die Siedlung Staffelhof (Etappe 4) mit Wärme. In Zukunft deckt sie den Wärmebedarf ohne Öl oder Gas ab, selbst an sehr kalten Tagen. Damit handelt die FGZ im Sinne ihrer Nachhaltigkeitsstrategie.

Kontinuierliche Entwicklung und Sicherung des Bestands

Neben den grossen Bau- und Entwicklungsprojekten erledigte die FGZ im Berichtsjahr zahlreiche kleinere Arbeiten. Sie reichten vom laufenden Unterhalt über

technische Erneuerungen bis zu gezielten Eingriffen an einzelnen Bauteilen. So wurden fällige Arbeiten nicht nur bei grossen Vorhaben, sondern auch im Alltag Schritt für Schritt erledigt.

Konkret wurde unter anderem Folgendes umgesetzt:

- Rund 112 Umzugssanierungen mit Wohnungsübergaben
- Verbesserung der Gebäude- und Betriebssicherheit
- Ersatz von Beleuchtungen und technischen Anlagen
- Sanierung Fassaden und Balkone
- Ausbesserung von Rissen und Auffrischung von Aussenräumen

Ergänzend optimierten wir Energie und Betrieb, etwa indem die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung eingeführt wurde. Auch im Berichtsjahr investierte die FGZ gezielt, sicherte den Wert ihrer Liegenschaften und hielt deren Qualität hoch.

Reparaturen melden – jetzt noch einfacher

Mit der neuen Instandhaltungssoftware digitalisierte die Verwaltung die Daten aller Gebäude und Anlagen. So steuern wir Wartung und Unterhalt gezielter und erhöhen die Betriebssicherheit. Für die Mieterschaft werden Reparaturmeldungen noch einfacher: Der Scan eines QR-Codes genügt, um Anliegen zu erfassen. Die FGZ kann so Meldungen noch effizienter und transparenter bearbeiten. Auf diese Weise verbindet die FGZ bewährte Abläufe mit digitalen Lösungen und entwickelt den Service laufend weiter.





Wir gedenken

Alfons Angst	Schweighofstrasse 389
Anton Faist	Arbentalstrasse 305
Bruno Schön	Hegianwandweg 37
Claudia Ben Mosbah	Baumhaldenstrasse 24
Christel Komlos	Friesenberghalde 9
Edith Eicher	Hegianwandweg 30
Eva Kuster-Keller	Hegianwandweg 34
Gerhard Kägi	Friesenberghalde 3
Hans Kindler-Mühlemann	Baumhaldenstrasse 11
Hans Peter Kuster	Hegianwandweg 34
Ilija Pepic-Ivancan	Schweighofstrasse 161
Irene Widmer	Im Rossweidli 63
Lorenzo Hürner	Friesenbergplatz 7
Manfred Meier-Bruniera	Schweighofstrasse 174
Marlène Freitag	Baumhaldenstrasse 11
Olga Riabkova	Im Rossweidli 64
Peter Hans Zimmermann	Hegianwandweg 36
Robert Pfäffli	Schweighofstrasse 393
Roland Friedrich	Arbentalstrasse 336

Soziales und Genossenschaftskultur

Die Mitwirkung in der FGZ wird weiter gestärkt. Deshalb hat der Vorstand 2025 eine zusätzliche Stelle im Bereich Soziales und Genossenschaftskultur für eine Projektleitung bewilligt. Zudem wurden verschiedene Mitwirkungsanlässe durchgeführt und der Austausch mit den Mietenden gefördert. Viele Gruppen engagierten sich für eine lebendige Genossenschaftskultur und brachten eigene Ideen ein.

Im vergangenen Jahr haben wir in der FGZ noch mehr Mitwirkungsanlässe durchgeführt als im Vorjahr. Die FGZ pflegt den Dialog aktiv und bringt Mitglieder, Vorstand, Vertrauensleute und Verwaltung regelmässig an einen Tisch. Ausserdem wurden zu verschiedenen Bauprojekten Mitwirkungsanlässe organisiert. Das Jugendforum fand zum zweiten Mal statt. Und in mehreren Siedlungen trafen sich Mieter/innen zu Versammlungen, um konkrete Themen vor Ort zu besprechen.

Start Mitwirkung zur Sanierung Adolf-Lüchinger-Strasse

In den nächsten Jahren werden die Wohnungen und Reihen-Einfamilienhäuser der Siedlung Adolf-Lüchinger-Strasse (Etappe 16) saniert. An 3 Mitwirkungsanlässen wurden die Bedürfnisse der Bewohner/innen aufgenommen. Dabei nannten sie zahlreiche und vielfältige Wünsche – zur Küche, zu Wohn- und Schlafzimmern, zu Keller und Estrich sowie zum Aussenraum. Diese Anliegen wird die FGZ im Projektverlauf sorgfältig prüfen und klären, was konkret umgesetzt werden kann.

Jugendforum

Im vergangenen Jahr hat die FGZ das zweite Jugendforum durchgeführt. Dabei arbeiteten wir mit dem Gemeinschaftszentrum Heuried, der Offenen Jugendarbeit West, der Stiftung Familienwohnungen und dem Quartiernetz zusammen. 12 Jugendliche aus dem Quartier im Alter von 10 bis 14 Jahren nahmen am Jugendforum teil und diskutierten in einem lockeren Rahmen. Sie sagten klar, was ihnen im Quartier fehlt, was sie heute nutzen und was sie sich wünschen. Im Zentrum

standen Sportangebote, ruhige Rückzugsorte zum Lernen und sichere Treffpunkte. Diese Rückmeldungen fliessen in unsere weiteren Überlegungen ein.

Mehr Dialog und Mitwirkung der Mieterschaft

In der Siedlung Arbental II (Etappe 19) haben die Mieter/innen von 6 Mehrfamilienhäusern an sogenannten Hausgesprächen teilgenommen. In den Waschküchen an der Arbentalstrasse kam es immer wieder zu Engpässen, weil pro Haus nur ein Trockenraum mit Raumlufttrockner zur Verfügung stand. Dieses Anliegen besprachen die Beteiligten im Herbst offen. Anschliessend setzte die FGZ rasch eine Lösung um. In allen betroffenen Häusern sind nun zusätzliche Trockner installiert. Dieses Beispiel zeigt: Mitwirkung führt zu konkreten Verbesserungen.

In der Siedlung Grünmatt (Etappe 3) gaben Fragen zur Mobilität viel zu reden. Deshalb luden wir zu einer Mieter/innen-Versammlung ein. Daraus entstand eine themenspezifische, temporäre Mitwirkungsgruppe zum Thema Mobilität. Vertreter/innen aus der Siedlung und aus der Verwaltung klärten gemeinsam offene Punkte und erarbeiteten Lösungen zu Verkehr und Parkierung. Erste Massnahmen wurden bereits umgesetzt, weitere folgen.

Wir haben nach Abschluss der Sanierung am Hegianwandweg (Etappe 17) gemeinsam gefeiert. Einige Bewohner/innen organisierten mit Unterstützung der Verwaltung ein Abschlussfest. Beim gemütlichen Beisammensein lernten sich viele besser kennen und tauschten sich aus. So stärkt die FGZ nicht nur die Gebäude, sondern auch das Miteinander in der Siedlung.

Sozialberatung

Die Sozialberatung bleibt ein gut besuchtes Angebot für die Mitglieder und Mieter/innen der FGZ. Im vergangenen Jahr nutzten es ähnlich viele Personen wie im Vorjahr. Meist geht es um finanzielle Schwierigkeiten, um Trennung/Scheidung oder um Konflikte in der Nachbarschaft. 2025 gab es zudem viele Anträge an die Stiftung Hilfsfonds, welche die Sozialberatung vorbereitet hat.

Altersbetreuung und Alterstreff

Im vergangenen Jahr haben wir Teile unseres Angebots und des Treffs neu organisiert. Der Alterstreff ist nun auch am Nachmittag geöffnet, dafür bleibt er am Freitag geschlossen. Zudem arbeiten alle Mitarbeitenden neu in sämtlichen Bereichen der Altersbetreuung und im Treff. Sie wurden gezielt weitergebildet, und die Abläufe wurden klar geregelt.

Die Aktivitäten und Angebote im Treff waren gut besucht. Besonders beliebt waren der regelmässige Lotto-Nachmittag, die Computer-Werkstatt und das Gedächtnis-Training. Viele Mitglieder nutzten weiterhin unseren Wäscheservice, während die Einkaufsaufträge im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen.

Ständige Mitwirkungsgruppen

Die FGZ organisierte auch 2025 einen Austausch zwischen Vorstand und Mitgliedern der Mitwirkungsgruppen. Dabei konnten die Beteiligten Bedürfnisse formulieren und Fragen direkt klären.

Die Freizeit.FGZ bot ein abwechslungsreiches Programm an und erreichte damit treue bisherige wie auch neue Zielgruppen. Die Jugend-Eventgruppe suchte gezielt Kooperationen für Freizeitveranstaltungen, und die Tavolata führten wir nach dem Jubiläumsjahr erstmals als eigenen Anlass weiter. Neu gab es am Vorabend des Genossenschaftsfestes ein Open-Air-Kino, und nach dem Herbstmarkt wurde spontan ein Septemberfest organisiert.

NachhaltigMobil überprüfte in diesem Jahr gemeinsam mit der Verwaltung ihren Auftrag und formulierte ihn neu. Dabei ging es vor allem um die Justierung der Ziele in der Kommunikation. NachhaltigMobil übernahm 2025 den Veloflicktag von der Freizeit.FGZ

und führt ihn ab 2026 selbstständig weiter. Zudem organisierte NachhaltigMobil einen Mobilitätsparcours am Genossenschaftsfest.

AktionNaturReich bot auch 2025 ein vielfältiges Programm an. Im Frühling organisierte die Gruppe einen gut besuchten Saisonauftakt mit dem ehemaligen Fussballtrainer Hanspeter Latour zum Thema naturnahes Gärtnern. Der Pflanzenmarkt war erneut ein grosser Erfolg und zog auch Gäste von ausserhalb der FGZ an.

Wir unterstützten die Jugend-Eventgruppe bei ihren nächsten Schritten. Sie merkte, dass es anspruchsvoll ist, Anlässe selbstständig zu organisieren, und arbeitete deshalb am Genossenschaftsfest mit der Freizeit.FGZ zusammen. Die Jugend-Eventgruppe bereitete zusammen mit der Verwaltung die Öffnung des Projektraums an der Schweighofstrasse 172 vor. Neu können alle Interessierten der FGZ diesen Raum für ihre Projekte nutzen.

35 Jahre Kompostgruppe

Die Kompostgruppe feierte ihr 35-jähriges Bestehen. Im Frühling startete der neue FGZ-Kompostberater. Sein Vorgänger ging in Pension. Mit ca. 140 Freiwilligen, die sich mit viel Engagement um den Kompost kümmern, blieb die Mitgliederzahl der Kompostgruppe stabil. Wie jedes Jahr fand der Kompost seinen Weg in die Gärten und Blumenkisten der FGZ-Haushalte.

Weitere Projekte und Vereine

Die Verwaltung unterstützte 2025 zahlreiche weitere Projekte in der FGZ. «Friesi tanzt» begeisterte viele Tanzfreudige, und der Chor «SingSingSing!» brachte Menschen aus dem Quartier zum gemeinsamen Singen zusammen. Diverse Betriebsgruppen engagierten sich ehrenamtlich, so etwa die Gruppen für «Madame Frigo», für den Holzofen und für die Pétanque-Bahn. Zudem unterstützte die Verwaltung Vereine und Initiativen wie den FGZ-Boccia-Club, die Jugendbibliothek, den FC Wiedikon, den FC Red Star und den Verein Täglichbrot.



Verwaltung und Gremien

2025 war ein Jahr wichtiger Entscheide, in dem die FGZ ihre Prozesse weiterentwickelt hat. Ein neuer Präsident wurde gewählt, und es gab personelle Änderungen in Vorstand und Kommissionen. Wir passten die Mietzinsen an, führten den Dialog mit unseren Mitgliedern weiter und befragten sie zu ihrer Zufriedenheit.

Auch im vergangenen Jahr stärkte die FGZ die Führungsstrukturen und entwickelte die genossenschaftliche Zusammenarbeit gezielt weiter. Da unsere bisherige Präsidentin Karin Schulte zurücktrat, wurde eine Findungskommission eingesetzt. Die Mitglieder erhielten regelmässig Informationen über diesen Prozess. Die Aufgabe im Vorstand und im Präsidium bringt grosse Verantwortung mit sich. Deshalb lag das Augenmerk besonders auf Fachwissen in Bau, Finanzen und Führung sowie auf einem guten Verständnis unserer genossenschaftlichen Kultur. Im April lernten interessierte Mitglieder die Kandidierenden an einem Wahlanlass kennen. Die Findungskommission teilte ihre Einschätzungen dort und an der Generalversammlung offen mit.

Die Generalversammlung wählte im Juni Sascha Haltinner in einer knappen Wahl zum neuen Präsidenten. Zudem wurden Juliane Buchheister und Guido Hüni in den Vorstand gewählt. In der zweiten Jahreshälfte wurden die neuen Mitglieder sorgfältig eingearbeitet, sodass ein geordneter Übergang stattfand. Im September führten Vorstand und Geschäftsleitung dazu vertiefte Gespräche und setzten sich intensiv mit den verschiedenen Fachbereichen der Verwaltung auseinander.

Dialoganlass zum Wahlverfahren

Im November lud der Vorstand zu einem Dialog ein, um zusammen mit der Findungskommission seine Erkenntnisse aus dem Wahlprozess vorzustellen und Fragen zu beantworten. Die Teilnehmenden konnten sich vertieft mit den Ergebnissen auseinandersetzen und zusammen diskutieren. In Gruppen sammelten sie zudem Ideen, wie das Wahlverfahren weiter verbessert werden kann.

Neue Kommissionspräsidien

Auch in den Kommissionen gab es personelle Wechsel. Juliane Buchheister übernahm den Vorsitz der Bauten-

und Aussenraumkommission (BArKo). Guido Hüni steht neu an der Spitze der Finanzkommission (FinaKo). Joël Barra präsidiert die Vermietungskommission (VeKo). Die Wahl erfolgte im Dezember, der Amtsantritt war am 1. Januar 2026. Damit sind die Kommissionen für die kommenden Jahre stabil und fachlich breit aufgestellt.

Die Mietzinse und der Referenzzinssatz

Im September sank der Referenzzinssatz auf 1,25 Prozent. Der Vorstand entschied, die Mietzinse bei der FGZ mehrheitlich stabil zu halten. In einzelnen Siedlungen senkte er die Mieten moderat, sodass sie wieder, wie in allen anderen Siedlungen, unter den maximal geltenden Kostenmieten liegen.

Die Mieteinnahmen decken nicht nur die laufenden Kosten. Sie ermöglichen auch die Finanzierung anstehender Sanierungen. Diese Investitionen sichern den Werterhalt unserer Gebäude und die Wohnqualität auf lange Sicht. Insgesamt bleiben die Mieten weiterhin unter dem geltenden Schwellenwert.

Erfreuliche Erkenntnisse aus Zufriedenheitsbefragung

Im Sommer führte die FGZ eine Zufriedenheitsbefragung bei allen Mieter/innen durch. 1077 Personen nahmen teil, das entspricht einem Rücklauf von 32 Prozent. Die Ergebnisse zeigen eine hohe Zufriedenheit: 83 Prozent sind mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden. Besonders gut schneiden die Nachbarschaft und die Anlässe der FGZ ab. Auch die Aussenanlagen und die Dienstleistungen der Verwaltung bewerten die Teilnehmenden besser als bei der letzten Umfrage 2015.

Als wichtigste Gründe für ihre Zufriedenheit nennen die Mieter/innen günstige Mieten und den privaten Aussenraum. Die Mehrheit von ihnen weiss, wie sie Anliegen einbringen kann. Gleichzeitig wünschen sich einige der Befragten noch mehr Klarheit zu den Mitwirkungsmöglichkeiten. Die meisten fühlen sich gut oder eher gut informiert.

Auf dieser Grundlage führen wir bestehende Schwerpunkte weiter. Dazu gehören die bessere Sichtbarkeit der Mitwirkungsmöglichkeiten, die soziale Durchmischung sowie die Weiterentwicklung unserer Kommunikationskanäle und Versammlungsformate. Über die Details informierte die Verwaltung im Frühling 2026.

Stärkung der Vertrauensleute

Im vergangenen Jahr entwickelte die FGZ die Rolle der Vertrauensleute gezielt weiter: Deren Funktion als Bindeglied zwischen Mitgliedern, Verwaltung und Gremien soll gestärkt werden. Vorstand, Verwaltung und Vertrauensleute erarbeiteten dafür konkrete Massnahmen.

Im März tagte die Versammlung der Vertrauensleute, und im Mai sprach sie ihre Empfehlung zu den Geschäften der Generalversammlung aus. Zudem organisierten die Vertrauensleute im Januar und November eigene Treffen. Dort tauschten sie sich aus, klärten ihre Rolle und diskutierten, wie sie Informationsfluss und Zusammenarbeit weiter verbessern können.

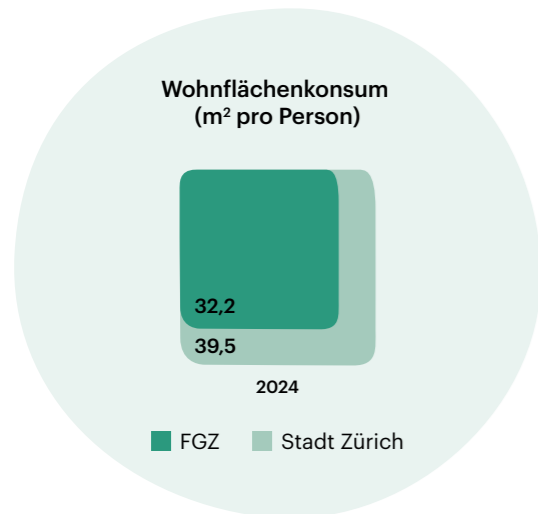
Nachhaltigkeit

2025 hat die FGZ wichtige Schritte unternommen, um ihre Nachhaltigkeitsziele voranzutreiben: Von energieeffizienteren Gebäuden über bezahlbaren und vielfältigen Wohnraum bis hin zu mehr Biodiversität – zahlreiche Massnahmen stärken die ökologische und soziale Entwicklung der Genossenschaft.

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 ist ehrgeizig: Bis 2027 sollen nicht weniger als 28 Massnahmen umgesetzt werden. Jede einzelne leistet einen kleinen oder grossen Beitrag an die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft.

Wohnraum für mehr Menschen

Die FGZ hat sich zum Ziel gesetzt, möglichst vielen Menschen Wohn- und Lebensraum zu bieten. Sie will damit auch einen Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft leisten. Dies bringt aber auch Herausforderungen mit sich: Wertvoller Grünraum soll möglichst erhalten bleiben. Auch den Verkehr oder die Anzahl Privatautos möchte die FGZ trotz mehr Wohnungen stabil halten oder reduzieren.



Durch strikte Belegungsvorschriften und Umzugsfristen weist die FGZ einen vorbildlich tiefen Wohnflä-

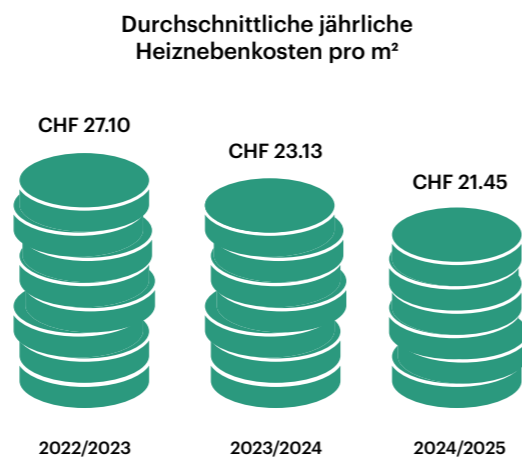
chenkonsum (m²) pro Person aus. Lediglich 32,2 m² nehmen Bewohnende für sich in Anspruch – das sind rund 20 Prozent weniger als im städtischen Durchschnitt (2024, Statistik Stadt Zürich). Dies ist gleich doppelt erfreulich: Es können mehr Menschen vom genossenschaftlichen Wohnen profitieren, gleichzeitig muss weniger natürlicher Raum verbaut werden. Mit dem Ersatzneubau Grossalbis will die FGZ diesen Wert weiterhin halten. Nach dem Abbruch der Häuser und dem damit verbundenen kurzzeitigen Rückgang der Wohnobjekte (2025: 2218, -74) kann die FGZ bei der Fertigstellung mehr Wohnungen für mehr Menschen anbieten.

Ausgewählte Aktivitäten

2025 wurden die 74 Reihen-Einfamilienhäuser zugunsten des Neubaus Grossalbis abgebrochen (132 Wohnungen).

Günstiger Wohnraum

Die FGZ setzt sich für bezahlbaren Wohnraum ein. Stolz ist sie insbesondere auf ihre Mietzinsumlage. Diese 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. Deshalb bleiben die Mieten im Vergleich zum Markt günstig.

Auch die Heiznebenkosten bilden einen wichtigen Teil der Wohnkosten. Sie sind 2025 im Vergleich zur Vorjahresperiode nochmals leicht gesunken. Dies liegt vor allem an den tieferen Energiekosten.

Ausgewählte Aktivitäten

Erstmalige Erstellung der verbrauchsabhängigen Heiznebenkostenabrechnung in 5 Siedlungen. Diese soll künftig zur Reduktion der Heizkosten und des Heizverbrauchs führen.

Vielfalt leben

Die FGZ setzt sich für soziale Vielfalt in ihren Siedlungen ein. So achtet sie darauf, dass Menschen aus verschiedenen Einkommens- und Vermögensstufen in der FGZ wohnen. Der Anteil der einkommensstärkeren Haushalte (Stufe 5) soll hierbei nicht über einen Drittel steigen. Gleichzeitig wollen wir, dass auch Haushalte mit bescheidenen finanziellen Verhältnissen in der FGZ wohnen können – mindestens 40 Prozent ist das Ziel.

Nebst finanziellen Kriterien ist der FGZ der Anteil von Familien mit Kindern und Jugendlichen wichtig. Diese sollen ausreichend Wohnraum haben. Mehr als ein Viertel der in der FGZ wohnhaften Personen waren 19 Jahre alt oder jünger – deutlich mehr als durchschnittlich in der Stadt Zürich (+57 Prozent). Damit wird die Familienheim-Genossenschaft ihrem Namen gerecht.

57%
mehr Kinder und Jugendliche pro 100 Einwohner/innen als durchschnittlich in der Stadt Zürich

Ausgewählte Aktivitäten

Weiterhin berücksichtigte die FGZ bei der Neuvermietung nur Haushalte aus tieferen Einkommens- und Vermögensverhältnissen (Stufen 1 bis 3).

Innen und aussen lebenswert

Die FGZ setzt sich für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ein. Erholungs- und Naturraum sind ihr wichtig. 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 die Grünflächen aller Siedlungen naturnah. Die Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich sorgt für die Sensibilisierung und Aufklärung der Mitglieder und bringt neue Impulse, zum Beispiel für den eigenen Garten.



Mit dem 2025 erstellten Biodiversitätskonzept erhalten Bau und Unterhalt klare Vorgaben und Richtwerte, damit Grünraum grün bleibt und möglichst viele ökologisch wertvolle Lebensräume und Trittsteinbiotope geschaffen und erhalten werden. Die heimische Tierwelt braucht heimische Pflanzen, darauf achtet die FGZ bei Neupflanzungen besonders.

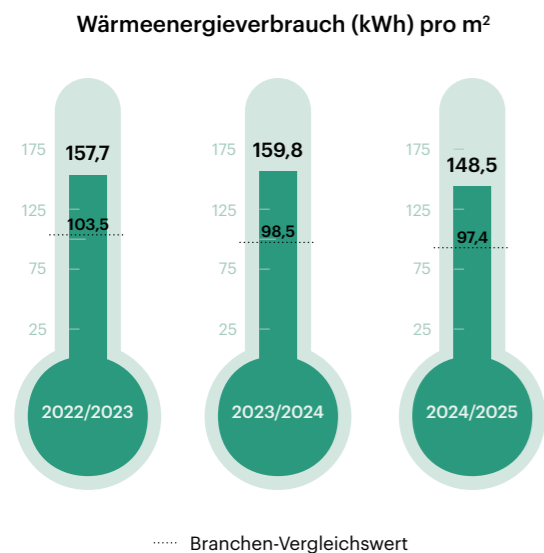
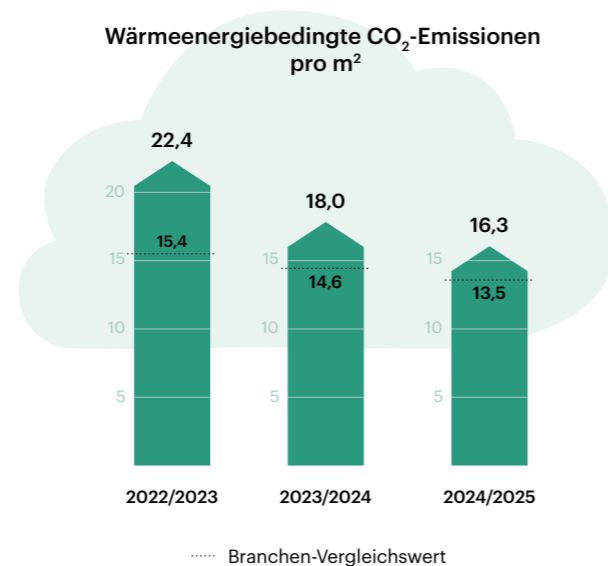
Ausgewählte Aktivitäten

- Verabschiedung des Biodiversitätskonzepts im Vorstand
- Erste Durchführung Rundgang des Gärtnerteams zur Biodiversität in der FGZ

Umweltfreundliche Gebäude

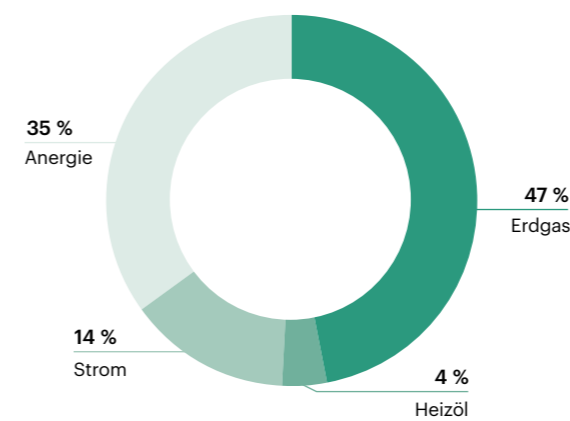
Die FGZ will ihre Gebäude möglichst klima- und ressourcenschonend betreiben und bis 2040 Netto-Null erreichen. Weniger heizen und mehr erneuerbare Energie führen hier zum Ziel. In der Heizperiode 2024/2025 ist der Wärmeverbrauch pro Quadratmeter leicht

gesunken. Dazu trugen unter anderem die energetischen Massnahmen in der Etappe 17 bei. Ihr volles Potenzial werden sie jedoch erst in der kommenden Heizperiode entfalten.

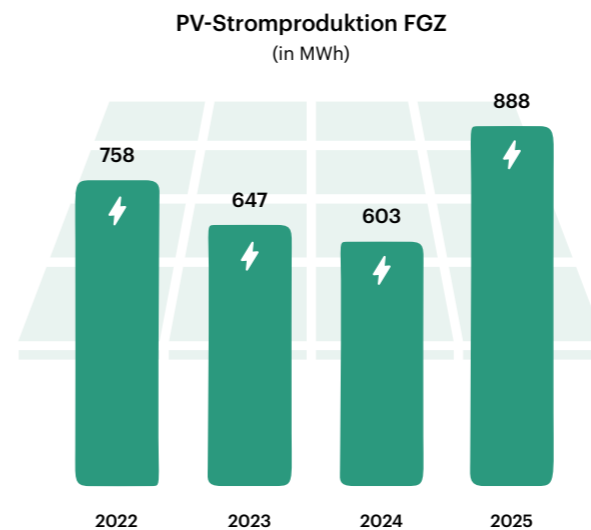


Nachdem in der letzten Heizperiode dank der umgebauten Heizzentrale Arbenalstrasse 330 eine substantielle Reduktion der CO₂-Emissionen pro Quadratmeter erreicht werden konnte, geht der Wert aktuell nur leicht zurück. Ein grösserer Schritt ist erst ca. 2027/2028 mit dem (Um-)Bau der nächsten Heizzentrale zu erwarten. Diese wird mit dem Projekt Grossalbis am Anergienetz angeschlossen. 2025 wurde in diesem Zusammenhang das dritte und letzte Erdsondenfeld erstellt, das in Zukunft Sommerwärme speichern bzw. in den Winter bringen wird. Auch der Energiemix stagnierte 2024/2025 auf Vorjahresniveau – rund 51 Prozent der Wärme wurden durch die Verbrennung der Energieträger Gas und Öl gewonnen.

Wärmeenergiemix 2024/2025 (verbrauchsbasierend)



Nachdem 2024 ein schlechtes Jahr für die Produktion von Sonnenstrom war, lief es 2025 besser. Dies ist einerseits auf die höhere Anzahl Sonnenstunden zurückzuführen. Andererseits trägt die Photovoltaik-Anlage, deren Realisierung in der Etappe 17 abge-



schlossen wurde, einen wesentlichen Teil zur Gesamtproduktion bei. Erstmals wird diese Anlage 2026 ihr volles Potenzial ausschöpfen können.

Ausgewählte Aktivitäten

- Bohrung von 120 Erdsonden zur Speicherung von Anergie im Boden
- Abschluss des Baus der Photovoltaik-Anlage in der Etappe 17
- 2025 wurde ein Photovoltaik-Projekt für die Etappe 19 ausgearbeitet. Es wird an der GV 2026 zur Abstimmung gebracht.

METHODIK

Berechnung Intensitäten anhand von Energiebezugsflächen (EBF) und unter Verwendung einer Klimakorrekture mit akkumulierten Temperaturdifferenzen gemäss REIDA (Real Estate Investment Data Association). Es sind lediglich Scope 1 (Heizöl, Gas) und Scope 2 (Strom für Wärmepumpen, Anergie) exklusiv Allgemein- und Mieterstrom bei einer Datenabdeckung von 100 Prozent ausgewiesen. Emissionsfaktoren gemäss «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (Intep, 2024) nach KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren). Emissionen sind als Kohlendioxid-Äquivalente (CO₂e) angegeben. Der jährliche Wärmeenergieverbrauch und die wärmebedingten CO₂e-Emissionen werden dem Benchmark des «REIDA CO₂e-REPORT 2024» gegenübergestellt. Allfällige Änderungen in den Kennzahlen zum letzten Jahr lassen sich auf eine Ergänzung der Klimadatengrundlage, auf der die Klimakorrekture basiert, zurückführen (zum Zeitpunkt der Kennzahlenberechnung im letzten Jahr wurden nur Klimadaten bis Dezember 2023 berücksichtigt). Für die Kennzahlenberechnung der aktuellen Reportingperiode (2024/25) wurden bereits die gemessenen Klimadaten über die gesamte Periode (bis Juni 2025) berücksichtigt.

Finanzbericht 2025

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 2 230 200 Franken höher aus als im Vorjahr.

Der Ertrag aus verrechneten Nebenkosten von rund 572 800 Franken (Vorjahr 566 200 Franken) setzt sich aus folgenden Positionen zusammen (in 1000 Franken): Treppenhausreinigung 367, Strom und Gas 12, Waschen und Trocknen 188, TV-Pauschalen 6.

Liegenschaftsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Abnahme von rund 1,04 Mio. Franken. Hier fällt vor allem die tiefere Einlage in den Erneuerungsfonds durch die Sondereinlage für die Sanierung Etappe 17 aus dem Vorjahr ins Gewicht. Des Weiteren wurden die Abgaben und Gebühren wieder leicht günstiger.

Der Geschäftsgang erlaubte es dieses Jahr nicht, 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 seit 2025 wieder. Dank den langfristigen Hypotheken bleibt die Belastung relativ stabil. Die effektiv bezahlten Hypothekar- und DAKA-Zinsen betragen im Durchschnitt 1,00% des beanspruchten Kapitals (1,07% im Vorjahr). Das durchschnittlich beanspruchte Kapital (Hypotheken und DAKA-Konti) lag bei 302,5 Mio. Franken (Vorjahr 300,3 Mio. Franken).

Betriebsfremder Aufwand und Ertrag

Im Jahr 2025 wurden 0,35 Mio. Franken vom Mietzinsausgleichsfonds in den Erneuerungsfonds umgebucht, um die Mieten in der Siedlung Hegianwandweg (Etappe 17) nach der aufwendigen Sanierung günstig zu halten. Diese Sanierung ist besonders anspruchsvoll, da erstmals eine energetische Sanierung erfolgt. Der Bestand des geäufteten Erneuerungsfonds der Siedlung hätte keine solche Sanierung zugelassen. Aus dem gleichen Grund erfolgte erstmals eine Einlage in den Mietzinsausgleichsfond von 0,6 Mio. Franken für die anstehende Sanierung der Siedlung Arben-tal II (Etappe 19).

Die direkten Steuern sind in dieser Höhe zu entrichten, da die Einlagen in den Erneuerungsfonds nicht mehr vollumfänglich abzugsfähig sind. Die Entnahmen aus dem Mietzinsausgleichsfonds und dem Erneuerungsfonds sind jedoch abzugsfähig.

Bilanz

Aktiven

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat im Vergleich zum Vorjahr um 0,68 Mio. Franken zugenommen. 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 (Grossalbis (Etappe 8), Anergienetz und Arben-tal II (Etappe 19)).

Passiven

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren) haben im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 Mio. Franken zugenommen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ohne Fonds haben um rund 3,9 Mio. Franken zugenommen. Die Einlagen in die Darlehenskasse sanken in diesem Jahr um weitere 0,73 Mio. Franken (Vorjahr 2,04 Mio. Franken). Die Verzinsung der DAKA wurde per 1.6.2025 auf 1,15% (vorher 1,25%) gesenkt. 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 2025

Aktiven

	Anhang Nr.	2025 CHF	2024 CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1 029 852	349 638
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	238 615	330 981
Übrige kurzfristige Forderungen		137 356	29 347
Nicht einbezahltes Anteilkapital		500	2 500
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	2 462 483	3 113 633
Total Umlaufvermögen		3 868 806	3 826 099
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen	2.3	552 003	552 003
Sachanlagen			
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)	2.4	485 101 468	484 852 679
Amortisationskonto		-125 622 403	-124 995 649
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		359 479 065	359 857 030
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)	2.4	96 441 896	96 437 312
Heimfallfonds		-24 502 188	-24 011 700
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		71 939 708	72 425 612
Baukonti	2.5	24 359 220	19 190 126
Technische Sachanlagen	2.6	27 030 911	26 452 297
Übrige Sachanlagen	2.6	474 588	674 392
Total Anlagevermögen		483 835 495	479 151 460
Total Aktiven		487 704 301	482 977 559

Passiven

	Anhang Nr.	2025 CHF	2024 CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 838 125	3 325 637
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Kontokorrent Stiftung Hilfsfonds FGZ		1 246 047	1 200 574
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		0	0
		1 246 047	1 200 574
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	505 060	671 046
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.8	4 586 926	3 962 393
Total kurzfristiges Fremdkapital		13 176 158	9 159 650
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Darlehenskasse		82 182 946	82 271 335
Hypotheken		82 820 000	78 820 000
EGW-Anleihen		35 700 000	35 700 000
Darlehen		100 000 000	100 000 000
Subventionsdarlehen		0	0
		300 702 946	296 791 335
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Subventionsdarlehen (unverzinslich)		4 279 050	4 279 050
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.9	135 557 109	139 110 339
Mietzinsausgleichsfonds	2.10	15 380 914	14 952 217
Solidaritätsfonds	2.11	1 153 228	1 278 081
		152 091 251	155 340 637
Total langfristiges Fremdkapital		457 073 247	456 411 022
Total Fremdkapital		470 249 405	465 570 672
EIGENKAPITAL			
Anteilkapital	2.12	16 127 000	16 143 100
Gesetzliche Gewinnreserve		1 046 000	1 046 000
Gewinnvortrag		217 787	703 939
Jahresergebnis		64 109	-486 152
Total Eigenkapital		17 454 896	17 406 887
Total Passiven		487 704 301	482 977 559

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2025

Anhang Nr.	2025 CHF	2024 CHF
NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mieterträge		
Wohnungen	32 131 720	30 007 700
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants	3 168 338	3 199 564
Garagen, Parkplätze	1 653 150	1 615 927
Mietzinszuschüsse	34 830	32 580
Mietzinsverluste	-28 665	-32 765
	36 959 373	34 823 006
Diverse Erträge		
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten	572 764	566 244
Ertrag Regiebetriebe	96 473	92 338
Ertrag Alterstreff	14 437	17 346
Ertrag PV-Anlagen	189 109	154 727
Übrige Erträge	1 025 919	974 219
	1 898 702	1 804 874
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	38 858 075	36 627 880
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)	5 236 049	5 356 209
Material und Betriebskosten Bauten und Aussenraum	773 522	757 977
Personalaufwand Bauten und Aussenraum	2.13 4 945 529	4 668 881
Total Unterhalt und Reparaturen	10 955 100	10 783 067
Baurechtszinsen	279 544	279 544
Versicherungen	397 806	398 481
Abgaben und Gebühren	1 178 991	1 253 466
Vermietungsaufwand (Inserate)	0	0
Einlage Erneuerungsfonds	10 323 786	11 462 826
Total Liegenschaftsaufwand	23 135 227	24 177 384
Übriger betrieblicher Aufwand		
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung und Soziales	2.13 3 255 693	2 918 964
Büro- und Beratungsaufwand	1 616 946	1 469 158
Organkosten	2.14 452 048	426 916
Total übriger betrieblicher Aufwand	5 324 687	4 815 038
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Fondseinlagen	10 398 161	7 635 458

Anhang Nr.	2025 CHF	2024 CHF
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen technische Sachanlagen	952 295	854 246
Abschreibungen übrige Sachanlagen	261 983	279 882
Einlage Amortisationskonto	4 681 513	4 658 946
Einlage Heimfallfonds	490 488	490 449
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	6 386 279	6 283 523
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern	4 011 882	1 351 935
Finanzaufwand		
Zinsen Hypotheken/Darlehen/EGW	2 055 981	2 202 867
Darlehenskasse-Zinsen	974 127	999 764
Übriger Finanzaufwand	32 635	35 775
Total Finanzaufwand	3 062 743	3 238 406
Finanzertrag	21 710	9 319
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	970 849	-1 877 152
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag		
a. o./a. p. Ertrag	2.15 138 760	0
Entnahme aus Mietzinsausgleichsfonds	2.10 351 000	1 500 000
Einlage in Mietzinsausgleichsfonds	2.10 -600 000	0
Jahresergebnis vor Steuern	860 609	-377 152
Direkte Steuern	796 500	109 000
Jahresergebnis	64 109	-486 152
Ergebnis in % zum Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Umsatzrendite)	0,16%	-1,33%
Ergebnis in % zum Anlagevermögen	0,01%	-0,10%
GEWINNVERWENDUNG		
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	217 787	
Betriebsergebnis	64 109	
Zur Verfügung der Generalversammlung	281 896	
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns		
Keine Verzinsung Pflichtanteile	0	
Einlage in Reservefonds	5 000	
Vortrag auf neue Rechnung	276 896	
	281 896	

Geldflussrechnung

	2025 CHF	2024 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	64 109	-486 152
Abschreibung techn. Anlagen/übrige Sachanlagen	1 214 278	1 134 128
Einlage in Erneuerungsfonds	10 323 786	11 462 826
Einlage in Amortisationskonto	4 681 513	4 658 946
Einlage in Heimfallfonds	490 488	490 449
FGZ-Spezialfonds	303 844	-1 932 817
Anpassung Delkredere	0	0
Nettozinsen Darlehenskasse	646 496	662 905
Cashflow	17 724 514	15 990 285
Veränderung kurzfristige Forderungen	-13 643	-172 938
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	651 150	106 918
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	3 346 502	-1 079 802
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung Hilfsfonds FGZ	45 473	89 670
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	624 533	45 880
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	22 378 529	14 980 013
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften (inkl. Baukonti)	-10 601 923	-7 910 269
Technische Anlagen (inkl. Baukonti)	-4 928 196	-1 365 883
Übrige Sachanlagen	-62 179	-23 765
Finanzanlagen	0	0
Entnahme Erneuerungsfonds	-9 355 032	-7 807 785
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24 947 330	-17 107 702
Free Cashflow	-2 568 801	-2 127 689
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	-734 885	-2 040 727
Veränderung unverzinsliche Darlehen	0	0
Veränderung Hypotheken/Darlehen/EGW	4 000 000	3 788 322
Veränderung Anteilkapital	-16 100	27 200
Verzinsung Anteilkapital	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3 249 015	1 774 796
Veränderung flüssige Mittel	680 214	-352 894
Nachweis Veränderung flüssige Mittel	31.12.2025	31.12.2024
Anfangsbestand flüssige Mittel	349 638	702 532
Schlussbestand flüssige Mittel	1 029 852	349 638
Veränderung flüssige Mittel	680 214	-352 894

Anhang zur Jahresrechnung 2025

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

	2025 CHF	2024 CHF
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	83 393	122 215
Diverse Debitoren	185 222	238 766
Delkredere	-30 000	-30 000
	238 615	330 981
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	2 142 537	2 473 555
Guthaben direkte Steuern	0	586 252
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	319 946	53 826
	2 462 483	3 113 633
2.3 Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekenbürgschafts-Genossenschaft (nominal: CHF 25 000)	15 000	15 000
Aktien Habitat 8000 AG (nominal: CHF 100 000)	1	1
Aktien Logis Suisse SA (nominal: CHF 52 500)	1	1
Anteilscheine Genossenschaft Mehr als Wohnen (nominal: CHF 440 000)	440 000	440 000
Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite (nominal: CHF 50 000)	36 000	36 000
Anteilscheine Genossenschaft Gesundes Wohnen MCS (nominal: CHF 30 000)	0	0
Anteilscheine EGW (nominal: CHF 5 000)	5 000	5 000
Anteilscheine Idée Coopérative Genossenschaft (nominal: CHF 1 000)	1 000	1 000
Diverse kleinere Finanzanlagen (nominal: CHF 3 515)	1	1
Darlehen Stiftung Domicil, Zürich	15 000	15 000
Darlehen Gewerbemieter	40 000	40 000
	552 003	552 003

2.4 Sachanlagen

Etappe	Landwert	Erstellungskosten	bilanzierter Anlagewert	
1	Pappelstrasse, Margaretenweg, Jakob-Peter-Weg	197 300	11 029 734	11 227 034
2	Schweighofstrasse Nord	204 800	11 652 617	11 857 417
GH	Genossenschaftshaus (2. Etappe)	19 000	1 031 000	1 050 000
3	Grünmatt	5 644 594	82 291 451	87 936 045
4	Staffelhof	144 100	12 131 963	12 276 063
5	Kleinalbis	213 600	17 436 553	17 650 153
6	Hort Kleinalbis	4 800	261 200	266 000
7	Schweighofstrasse Mitte	325 600	17 754 011	18 079 611
8	Grossalbis	156 000	0	156 000
9	Schweighofstrasse Süd	48 700	3 065 596	3 114 296
10	Unterer Schweighof II	1 038 448	8 002 739	9 041 187
11	Unterer Schweighof I	542 100	29 742 418	30 284 518
12	Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	211 800	14 396 563	14 608 363
13	Arbental	337 200	26 518 329	26 855 529
14	Bernhard-Jaeggi-Weg	379 000	33 313 365	33 692 365
15	Schweigermatt	229 800	12 753 233	12 983 033
16	Adolf-Lüchinger-Strasse	404 900	23 951 263	24 356 163
17	Hegianwandweg	130 000	15 883 470	16 013 470
18	Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)	227 400	12 400 816	12 628 216
19	Arbental (Mehrfamilienhäuser)*	901 300	47 194 549	48 095 849
25	Quartierzentrum Friesenberg	429 700	92 500 456	92 930 156
Total Liegenschaften auf eigenem Land per 31.12.2025			485 101 468	

20	Friesenberghalde	im Baurecht	34 240 962	34 240 962
21	Verwaltungsgebäude	im Baurecht	2 735 799	2 735 799
21	Verwaltungsgebäude Tiefgarage	im Baurecht	1 405 553	1 405 553
22	Blumenhaus**	im Baurecht	4 543 923	4 543 923
23	Manessehof	im Baurecht	19 963 451	19 963 451
24	Brombeerweg	im Baurecht	33 552 208	33 552 208
Total Liegenschaften auf Baurechtsland per 31.12.2025			96 441 895	

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

** 22. Etappe: Eigensubvention CHF 250 000

2.5 Baukonti

	2025 CHF	2024 CHF
Ersatzneubau 12. Etappe (c) Rossweidli	87 194	84 290
Ersatzneubau 8. Etappe Grossalbis	14 325 292	5 740 240
Anerkennung 8. Etappe	4 919 825	591 243
Anerkennung 2. Etappe (Erneuerung Zentrale S292)	56 523	0
Sanierung 17. Etappe	0	9 833 270
Photovoltaik-Anlage 17. Etappe	0	993 851
Sanierung 19. Etappe	3 668 899	1 796 280
Sanierung 16. Etappe	132 927	0
Photovoltaik-Anlage 14. Etappe	6 033	0
Auffrischung Aussenraum 15. Etappe	70 428	44 078
Tragwerksertüchtigung 13. Etappe	546 182	1 556
Nachrüstung Brandschutztüren Cluster-Wohnungen 25. Etappe	0	4 562
Instandsetzung Undichtigkeiten 24. Etappe	285 984	0
Nachrüstung Geländer zu Kellerabgang 1. und 2. Etappe	44 787	0
Tiefgaragen FGZ: Überprüfung Tragsicherheit und Massnahmen	215 146	100 756
	24 359 220	19 190 126

2025
CHF

2024
CHF

2.6 Technische Sachanlagen

PV-Anlagen (Etappen 3, 13, 17, 25)	2 883 803	1 473 410
Anerkennung	24 147 108	24 978 887
	27 030 911	26 452 297

Übrige Sachanlagen

Möblier, Maschinen, Werkzeuge	384 157	559 147
Fahrzeuge	90 431	115 245
	474 588	674 392

2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verrechnungssteuer aus DAKA-Verzinsung	327 631	336 859
Auszahlbares Genossenschaftskapital	60 500	124 400
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	116 929	209 787
	505 060	671 046

2.8 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahlte Mieten	1 158 781	1 059 332
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	2 447 878	2 441 332
Transitorische Passiven	682 569	461 729
Rückstellung direkte Steuern	297 698	0
	4 586 926	3 962 393

2.9 Erneuerungsfonds (s. auch Seite 46)

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

2.10 Mietzinsausgleichsfonds (s. auch Seite 47)

Entnahme CHF 351 000 zugunsten Erneuerungsfonds (Sondereinlage für Sanierung Etappe 17).
Fondseinlage CHF 600 000 für zukünftige Sanierung Etappe 19.

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	4 945 529	4 668 881
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung, Soziales	3 255 693	2 918 964
Total Personalaufwand	8 201 222	7 587 845

	2025 CHF	2024 CHF
2.14 Organkosten		
Entschädigungen Vorstand	93 295	96 501
davon zulasten Bauprojekte	0	0
Entschädigungen Bauten-/Aussenraumkommission und Steuerung Bauten	54 503	50 165
davon zulasten Bauprojekte	0	0
Entschädigungen weitere Kommissionen	44 309	21 820
Sozialleistungen für Gremien FGZ	33 361	30 027
Sachaufwand Vorstand und Kommissionen	58 798	67 316
Aufwand Vertrauensleute	20 158	17 023
Aufwand Generalversammlungen	107 378	103 818
Revisionsstelle	40 246	40 246
	452 048	426 916
2.15 Ausserordentlicher Ertrag		
Entschädigungszahlung GIB-Solutions AG gemäss Vereinbarung	138 760	0
3. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	581 543 364	581 289 991
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	319 169 900	323 634 900
davon im Eigenbesitz (unbelastet)	86 035 000	66 270 000
Effektive Hypothekarschulden	122 799 050	118 799 050
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 (57,93)	<250 (54,06)
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 2025 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	98 180 000	89 520 000
Fällig nach 5 Jahren	120 340 000	125 000 000
9. Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	40 246	40 246
Honorar für andere Dienstleistungen	0	4 237
10. Baurechtsverträge		
20. Etappe (Friesenbergalpe), Laufzeit bis 1.9.2029, Baurechtszins im Jahr 2025: CHF 91 525		
21. Etappe (Schweighofstr. 193), Laufzeit bis 2.2.2033, Baurechtszins im Jahr 2025: CHF 8 753		
22. Etappe (Schweighofstr. 205–209), Laufzeit bis 7.3.2038, Baurechtszins im Jahr 2025: CHF 13 310		
23. Etappe (Uetliberg-/Hopfenstrasse), Laufzeit bis 16.7.2043, Baurechtszins im Jahr 2025: CHF 57 930		
24. Etappe (Hegianwandweg), Laufzeit bis 4.10.2063, Baurechtszins im Jahr 2025: CHF 108 026		





Lagebericht

Allgemeines

Die Jahresrechnung 2025 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 beiden Mietzinserhöhungen aus dem Vorjahr wieder ins Positive. Die direkten Steuern und die Einlage in den Mietzinsausgleichsfond für die anstehenden grösseren Sanierungsprojekte führten aber zu einem nur knapp positiven Ergebnis.

Es wurden 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 Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8) wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Sanierung Hegianwandweg (Etappe 17) wurde im Jahr 2025 fertiggestellt und abgerechnet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

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

Zukunftsaussichten

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist seit September 2025 bei 1,25%. Es zeichnet sich keine weitere Senkung ab. Jedoch steigen der Finanzierungsbedarf und damit in den nächsten Jahren die Zinskosten durch die anstehenden Bauprojekte.

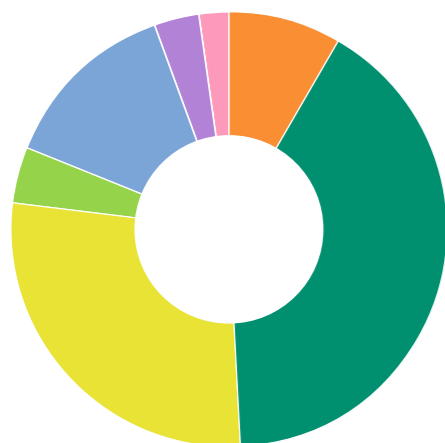
Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen sowie der Liquiditätsbedarf sind mit entsprechenden Verträgen gesichert. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

Bestand Hypotheken und Darlehen

per 31. Dezember 2025

	Bestand am 31.12.2025	Zugänge	Rückzahlungen/ Amortisationen	Bestand am 1.1.2025
Banken/Versicherungen	82 820 000	4 000 000	0	78 820 000
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	0	0
EGW-Anleihen	35 700 000	0	0	35 700 000
Darlehen	100 000 000	0	0	100 000 000
Total	222 799 050	4 000 000	0	218 799 050

Der Mieterfranken



	2025	2024
	100%	100%
Finanzaufwand	8,5	8,9
Fondseinlagen	40,9	45,7
Unterhalt und Reparaturen	27,8	27,2
Abgaben und Gebühren	4,0	4,2
Verwaltungsaufwand	13,5	12,1
Abschreibungen	3,1	2,8
Betriebsüberschuss	0,2	-1,2
Steuern	2,0	0,3



Entwicklung der Fonds/Reserven

per 31. Dezember 2025

	CHF	CHF
ERNEUERUNGSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2025		139 110 339
zuzüglich:		
– Einlage 2025 ordentlich	9 972 786	
– Sondereinlage 2025 für Sanierung Etappe 17	351 000	10 323 786
abzüglich:		
– Entnahme für grosse Umzugssanierungen in div. Etappen	-882 296	
– Entnahme für grosse Unterhaltsprojekte in div. Etappen	-784 770	
– Entnahme für individuelle Heizkostenabr. in div. Etappen	-107 002	
– Entnahme für Fassadensanierungen in div. Etappen	-494 936	
– Entnahme für Umrüstung auf LED-Leuchten in div. Etappen	-238 705	
– Entnahme für diverse Instandhaltungsarbeiten Etappe 1 und 2	-483 211	
– Entnahme für diverse Instandhaltungsarbeiten Etappe 23	-207 471	
– Entnahme für Sanierung Tiefgaragen Etappe 3 und 7	-317 710	
– Entnahme für umfassende Sanierung Etappe 17	-5 838 931	
– Ausbuchung Bestand 8. Etappe Grossalbis infolge Abbruch	-4 521 984	-13 877 016
Neuer Bestand per 31. Dezember 2025		135 557 109
SOLIDARITÄTSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2025		1 278 081
zuzüglich:		
– Einnahmen aus Solidaritätsbeiträgen 2025	184 804	
– Kapitalzins	15 976	200 780
abzüglich:		
– Beitrag an Solidaritätsfonds des WBG (SVW)	-26 400	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe AktionNaturReich	-22 832	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe NachhaltigMobil	-14 763	
– Aufwand Mitwirkungsgruppen Kompostgruppen	-18 600	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Freizeit.FGZ	-160 089	
– Aufwand Mitwirkungsgruppe Begleitung Jugend	-7 320	
– Ladestationen Elektroparkplätze, Beitrag FGZ	-10 695	
– Beiträge und Miete Lokalität Verein Täglichbrot 2025	-40 790	
– Beiträge und Miete Lokalität Verein Kleidertausch 2025	-24 144	-325 633
Neuer Bestand per 31. Dezember 2025		1 153 228

	CHF	CHF
MIETZINSAUSGLEICHSFONDS		
Bestand per 1. Januar 2025		14 952 217
zuzüglich:		
– Unterbesetzungsbeiträge	329 140	
– Mehrzinsen aus Mietumlagesystem	1 222 920	
– Fondseinlage für zukünftige Sanierung 19. Etappe	600 000	2 152 060
abzüglich:		
– Verwaltungskosten (inkl. Versand Mietumfrage)	-108 433	
– Ausgerichtete Mietumlagen	-1 229 100	
– FGZ-Eigensubvention 25. Etappe	-34 830	
– Sondereinlage Erneuerungsfonds für Sanierung 17. Etappe	-351 000	-1 723 363
Neuer Bestand per 31. Dezember 2025		15 380 914
CHF		
GESETZLICHE RESERVEN		
Bestand nach Gewinnverwendung 2024		1 046 000
Antrag an die GV: Einlage in Reserve		5 000
Vorgesehener neuer Bestand		1 051 000

Berichtigungskonti zu den Anlagen

per 31. Dezember 2025

CHF

AMORTISATIONSKONTO

Bestand per 1. Januar 2025	124 995 649
zuzüglich: – Abschreibung 2025, 1% des Anlagewertes ohne Land	4 681 513
abzüglich: – Ausbuchung Bestand 8. Etappe Grossalbis infolge Abbruch	-4 054 759
Neuer Bestand per 31. Dezember 2025	125 622 403

HEIMFALLKONTO (BAUTEN IM BAURECHT)

Bestand per 1. Januar 2025	24 011 700
zuzüglich: – Abschreibung 2025, 0,5% des Anlagewertes	490 488
Neuer Bestand per 31. Dezember 2025	24 502 188



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 2025, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie 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. Wir haben auch 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 von uns wird hierzu keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung zum Ausdruck gebracht oder gebracht werden.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die oben genannten 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 zu den vor dem Datum dieses Berichts erlangten sonstigen Informationen 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: <https://expertsuisse.ch/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.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag der Verwaltung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 31. März 2026

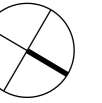
BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte



Artenvielfalt am Friesenberg



In den Siedlungen der FGZ wurden über 170 Tierarten nachgewiesen.
Der Siedlungsplan zeigt exemplarisch ausgewählte Arten, die im Jahr 2025 an diesen Standorten beobachtet wurden.



Etappe | Siedlung

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

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

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

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

Die FGZ in Zahlen

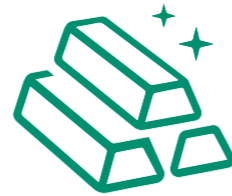
Der Jahresbericht enthält viele Zahlen. Hier ein Überblick der wichtigsten Kennzahlen 2025.

Bewohner/innen



5448

Anlagewert der
FGZ-Siedlungen in CHF



581,5 Mio.

Wohnobjekte



2218

Mieterträge Wohnungen
in CHF



32,1 Mio.

Genossenschaftsmitglieder



3231





Organe und Mitwirkungsgruppen

per 31. Dezember 2025

Vorstand	* Sascha Haltinner	2020	Präsident (seit 2025)
	* Martin Sagmeister	2015	Vizepräsident
	* Martin Biebricher	2020	
	Juliane Buchheister	2025	
	Guido Hüni	2025	
	Sandra Schweizer	2016	
	Emil Trachsel	2019	
	Joël Barra	2019	Delegierter Stadt Zürich

* Leitender Ausschuss des Vorstands

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

Steuerungsausschuss Bauten und Aussen- raum	Sandra Schweizer	2021	Präsidentin (seit 2021)
	Domenic Meyer	2021	
	Daniela Ziswiler	2021	

Kommission Bauten und Aussenraum	Sascha Haltinner	2020	Präsident a. i. (seit 2024)
	Donatella Cugini	2024	
	Gianluca De Pedrini	2015	
	Kurt Eichenberger	2024	
	Michael Güller	2021	
	Daniela Ziswiler	2019	

Finanzkommission	Martin Sagmeister	2019	Präsident (seit 2024)
	Markus Diem Meier	2024	
	Beat Frischknecht	2016	
	Ian Grünig	2024	
	Martin Schweizer	2019	

Sozialkommission	Martin Biebricher	2016	Präsident (seit 2020)
	Elisabeth Baumgartner	2021	
	Carla Coester	2019	
	Stefan Widmer Serrano	2021	

Vermietungs- kommission	Sascha Haltinner	2020	Präsident (seit 2021)
	Michael Bessler	2021	
	Almut Kiefer	2021	
	Anna Lamprou	2021	
	Marion Lautner	2021	
	Sandra Seger	2024	

AktionNaturReich (Mitwirkungsgruppe)	Anita C. Bürki	2015
	Flavio Berther	2025
	Kurt Eichenberger	2024
	Matthias Riesen	2022
	Irmi Schneider Wintsch	2015
	Angela Zimmermann	2019

NachhaltigMobil (Mitwirkungsgruppe)	Jakob Lindenmeyer	2017
	Frédéric Baumer	2021
	Andrea Bogo	2025
	Juliane Buchheister	2023
	Dominik Hörnlmann	2021
	Dominique Strebel	2025
	Johannes v. Niederhäusern	2014

Freizeit.FGZ (Mitwirkungsgruppe)	Gianni Cocchiarella	2011
	Guido Frei	2025
	Manuela Hitz	2016
	Meltem Kasten	2018
	Christine Linggi	2020
	Joel Orwa	2020
	Armin Pfeiffer	2020
	Ralf Reichle	2024
	Kai Rüdener	2020
	Ideli Rukon	2023
	Alain Suter	2018
Florian Zepf	2023	
	Monika Zumbrunn	2017

Jugendeventgruppe (Koordinator/innen)	Christine Leuthold Nic Tillein	2024 2021	
Stiftung Hilfsfonds FGZ	Karin Hiestand Andri Clavuot Pascale Hartmann Anita Holzer Sonderegger Gianluca Minuscoli	2015 2019 2025 2019 2017	Präsidentin (seit 2019) Vizepräsident (seit 2024)
Vertrauensleute			
Rayon 1 Etappen 13, 17, 23, 24	Aryeh Altmann Barbara Epper Susanne Hirsch Jill Marxer Anita Schneeberger	2023 2021 2021 2021 2021	Findungskommission Vorstand
Rayon 2 Etappen 8, 9, 12 (Langweid), 16	Thomas Bruggisser Sabina Horber Nadeen Schuster Yvonne Züst	2023 2021 2021 2021	Findungskommission Vorstand
Rayon 3 Etappen 7, 19, 25	Tamara Cottiati Ruth Huber Elisabeth Keller Ulrike Sängler Sonya Speidel Rolf Steiner Sandra Zumbühl	2023 2017 2021 2021 2021 2021 2017	
Rayon 4 Etappen 5, 12 (Klein- albis), 21, 22	Nadine Fuchs Dani Wintsch	2021 2017	Findungskommission Vorstand

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

Personal der FGZ

Stand 31. Dezember 2025

Geschäftsführer	Martin Schweizer	
Stab	Kristian Schmucki Josephine Bond Laura Loskant Lino Wunderlin Andrea Quadri David Thoma	Assistent der Geschäftsleitung Leiterin Kommunikation Kommunikationsspezialistin Kommunikationsspezialist Projektleiterin Digitales und Prozesse Projektleiter Innovation und Nachhaltigkeit
Vermietung und Mitglieder	Sandra Seger Anna Goldstein Lara Leite Tanja Meyer Evelyne Monstein Elena Schär Marianne Weibel Caroline Zurwerra Lenny Wunderlin	Bereichsleiterin, Mitglied der Geschäftsleitung Empfang 1. Lehrjahr Kaufmann EFZ
Finanzen	Martin Schweizer Ladina Bösinger Roger Seeholzer	Bereichsleiter, Mitglied der Geschäftsleitung
Soziales und Genossenschaftskultur	Carla Coester Anna Tavernini	Bereichsleiterin, Mitglied der Geschäftsleitung Projektleiterin
Sozialberatung	Simon Kägi	
Altersbetreuung	Bernadette Imfeld Pia Birrer Cornelia Bolliger Daliborka Spasic Jeannine Walter	Teamleiterin
Kompostberatung	Grégoire Babey	
Bauten und Aussenraum	Daniela Ziswiler	Bereichsleiterin, Stv. Geschäftsführerin
Bau	Beda Krapf Tomasz Kufel Karin Pfyl Carlo Zürcher Eveline Caprez Samara Lagler	Projektleiter Bauherr Projektleiter Bauherr Projektleiterin Bauherr Projektleiter Bauherr Assistentin Bau Assistentin Bau

Unterhalt und Regiebetrieb	Gerhard Vock	Abteilungsleiter
Unterhalt	Fredy Riesch	Projektleiter
Technische Bewirtschaftung	Nicole Isler Felix Stutz	
Hauswarte	vakant Jaime Alvarez Asllan Berisha John Forster Asadullah Haidari Avdo Kovacevic Ulfig Quentin Farzad Brahimkhel	Teamleiter Stv. Teamleiter 1. Lehrjahr Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Technik	Roger Frei Thomas Albrecht René Baumann Patrick Schwarz	Teamleiter Stv. Teamleiter
Maler	Kurt Lienhard Flavio Pineroli Kushtrim Bajrami Roger Fischer Manuela Morell Angelo Pineroli	Teamleiter Stv. Teamleiter
Gärtner	Alex Häusler Cyrill Zöbeli Isa Berisha Samuel Dinis Fernandes Miguel Martins Liborio Pires Duarte Safet Qusaj	Teamleiter Stv. Teamleiter
Dienstjubiläen	30 Jahre 25 Jahre 15 Jahre 10 Jahre	Angelo Pineroli, seit 1. Januar 1995 René Baumann, seit 1. Februar 2000 Bernadette Imfeld, seit 1. Juli 2010 Roger Seeholzer, seit 14. September 2010 Alex Häusler, seit 1. Juni 2015
Pensionierungen	Francesco Spanò Eduard Hatt Pia Birrer	Hauswart Kompostberater Altersbetreuung
Neue Mitarbeitende	Lino Wunderlin, Kommunikationsspezialist, seit 1. Februar 2025 Fredy Riesch, Projektleiter Unterhalt, seit 3. Februar 2025 Anna Tavernini, Projektleiterin Soziales und Genossenschaftskultur, seit 1. Mai 2025 Grégoire Babey, Kompostberater, seit 1. Mai 2025 Jeannine Walter, Altersbetreuung, seit 9. Mai 2025 Quentin Ulfig, Hauswart, seit 1. August 2025 Lara Leite, Mitarbeiterin Vermietung und Mitglieder, seit 1. September 2025 Asadullah Haidari, Hauswart, seit 1. November 2025 Ladina Bösinger, Mitarbeiterin Finanzen, seit 1. November 2025	



Stiftung Hilfsfonds FGZ

Karin Hiestand, Präsidentin

Gemäss UBS Sorgenbarometer 2025 sind die steigenden Lebenshaltungskosten, insbesondere im Gesundheitswesen, die Hauptsorge der Schweizer Bevölkerung. Viele Menschen geraten zunehmend unter Druck – gerade jene, bei denen trotz Erwerbstätigkeit am Monatsende kaum etwas übrig bleibt. Höhere Krankenkassenprämien, stagnierende Einkommen, prekäre Arbeitsbedingungen oder ein Schicksalsschlag können ein bisher angespanntes Haushaltsbudget zusätzlich belasten. Die Folgen reichen weit über finanzielle Engpässe hinaus: Sie belasten ganze Familiensysteme, führen zu eingeschränkter Teilhabe und dem Gefühl, mit den Herausforderungen allein zu sein.

In solchen Situationen kann der Hilfsfonds FGZ gezielt und wirksam Unterstützung bieten. Die unabhängige Stiftung, die auf den in der Weltwirtschaftskrise 1933 gegründeten Krisenfonds der FGZ zurückgeht, setzt sich seit 1951 dafür ein, Mieterinnen und Mieter in vorübergehenden Notlagen finanziell zu entlasten. Der Sozialarbeiter der FGZ fungiert dabei als wichtige Anlaufstelle und als Bindeglied zur Stiftung. Finden Betroffene den Mut, Unterstützung zu suchen, kann der Stiftungsrat wirksam helfen – ganz im Sinne des Gründungsgedankens, der seit über 90 Jahren Bestand hat.

Auszahlungen und Beträge

Die Stiftung Hilfsfonds FGZ hat im letzten Jahr unbürokratisch Unterstützungen für verschiedene Zwecke ausgerichtet und damit die Notsituation mehrerer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler und ihrer Kinder etwas lindern können. Hohe Beiträge wurden im Jahr 2025 für mehrere Zahnbehandlungen und für die Übernahme von Gesundheitskosten gesprochen. Zudem wurden auch Nachhilfeunterricht für Kinder, Integrationsmassnahmen und die Anschaffung von Mobiliar finanziert. Mit einem Totalbetrag von 22 659 Franken wurde im Berichtsjahr etwas weniger (5840 Franken) als im Vorjahr für die Einzelfallhilfe ausbezahlt. Mit insgesamt 29 Gesuchen sind auch im letzten Jahr viele Anträge behandelt worden.

Seit 2002 führt die Stiftung Hilfsfonds FGZ für Bewohnerinnen und Bewohner von Sozialhilfe und für andere Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen eine Weihnachtsaktion durch. Der Hilfsfonds FGZ hat wie in den letzten beiden Jahren mit einem Versand Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler der FGZ mit einer Mietzinsumlage von 15% und weniger als 10 000 Franken Vermögen auf die Weihnachtsaktion aufmerksam gemacht. Der FGZ-Sozialarbeiter hat im Dezember 2025 die Auszahlungen von total 28 500 Franken abgewickelt. 36 Haushalte ohne Kinder und 45 Familien mit insgesamt 93 Kindern kamen in den Genuss dieses finanziellen Zustupfes. Während sich in früheren Jahren vor allem Personen mit Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen für den Zuschuss an Weihnachten meldeten, zeigte sich erneut, dass die Stiftung Hilfsfonds FGZ mit dem veränderten Ablauf deutlich mehr Personen innerhalb der Genossenschaft erreicht. Der Anteil von Working-Poor-Familien betrug bei der Weihnachtsaktion 46,9%.

Der Hilfsfonds FGZ hat auch im letzten Jahr im Quartier aktive Institutionen, deren Tätigkeit den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern der FGZ indirekt zugutekommt, mit Geldbeträgen unterstützt. Das Quartiernetz Friesenberg wie auch die Krankenstation Friesenberg wurden im gleichen Umfang wie im Vorjahr berücksichtigt.

Einkünfte und Lage

Die Einnahmen der Stiftung Hilfsfonds FGZ, die sich aus 0,5% der Nettomieten der Genossenschaft, den Eintrittsgebühren, erhaltenen Spenden und den Kapitalzinsen zusammensetzen, betrugen im Berichtsjahr 203 490 Franken. Dieser Betrag liegt unter dem Vorjahresergebnis 2024, bei dem sich eine Erbschaft einmalig ertragssteigernd ausgewirkt hat, aber deutlich über den Einnahmen der Vorjahre.

Die Eintrittsgebühren neuer FGZ-Mitglieder fielen im Jahr 2025 tiefer aus als im Jahr zuvor. Dafür erhöhten sich die Einnahmen aus den 0,5% der Nettomieten trotz der leer stehenden Siedlung Grossalbis. Grund

dafür waren die Mieterhöhungen, welche die FGZ im Jahr 2024 wegen des höheren Referenzzinssatzes und der Neuberechnung der Kostenmiete vollzogen hat. Auch 2025 sind erfreulicherweise mehrere Spenden von Privatpersonen aus dem Quartier eingegangen, und der Zinsertrag ist ebenfalls höher ausgefallen.

Die positive Veränderung des Jahresergebnisses ist zudem darauf zurückzuführen, dass der Hilfsfonds FGZ und die Genossenschaft FGZ im Jahr 2023 die Abgeltung der zeitlichen Aufwendungen der FGZ-Mitarbeitenden für die Stiftung vertraglich neu geregelt haben. So trägt die Stiftung die eigenen Auslagen für die Entschädigung der Stiftungsmitglieder selbst, und der Beitrag der Stiftung Hilfsfonds FGZ an die Lohnkosten für die Altersbetreuung bzw. Sozialberatung ist gesenkt worden. Dadurch ergibt sich ein höheres finanzielles Ergebnis mit einem Einnahmenüberschuss von 42 323 Franken. Mit einem Stiftungsvermögen von über 1,2 Millionen Franken weist die Stiftung eine stabile finanzielle Grundlage aus.

Personelle Zusammensetzung und Sitzungsinhalte

Der vakante Sitz im Stiftungsrat konnte Anfang 2025 mit Pascale Hartmann neu besetzt werden. Die Ausschreibung innerhalb der FGZ stiess auf grosses Interesse. Mit ihrem fundierten juristischen Hintergrund sowie ihrer Spezialisierung auf sozialversicherungsrechtliche Fragestellungen und den Erwachsenenschutz überzeugte Pascale Hartmann im Auswahlverfahren. Mit dieser Wahl ist der Stiftungsrat stabil aufgestellt und verzeichnete im letzten Jahr keine weiteren personellen Veränderungen.

Nachdem die Urkundenänderung und die Überarbeitung des Geschäfts- und Organisationsreglements im Jahr zuvor erfolgreich abgeschlossen worden waren, verlief das Berichtsjahr deutlich ruhiger. Der Stiftungsrat führte wie üblich 4 Sitzungen durch und setzte sich vertieft mit seinen Grundsätzen bei der Beurteilung der Gesuche auseinander. Im Herbst kamen die Stiftungsmitglieder für den jährlichen Aus-

tausch mit den Vertreterinnen und dem Vertreter des Quartiernetzes Friesenberg zusammen. Diese informierten über ihre laufenden Projekte und zukünftigen Pläne.

Der Hilfsfonds FGZ wird seine zentrale Aufgabe fortsetzen. Trotz günstigem Wohnraum innerhalb der FGZ bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für viele Haushalte anspruchsvoll. Die Stiftung Hilfsfonds hat die finanziellen Mittel dazu und die Sozialberatung der FGZ das sozialarbeiterische Know-how, um Mieterinnen und Mieter der FGZ in schwierigen Lebenssituationen zu unterstützen und mit ihnen nach Lösungen zu suchen.

Rechnung Stiftung Hilfsfonds FGZ

für das Jahr 2025

	2025 CHF	2024 CHF
BILANZ		
Aktiven		
Übrige kurzfristige Forderungen		
Kontokorrent FGZ	1 246 047	1 200 574
Darlehen (kurzfristig)	9 753	12 903
Total Aktiven	1 255 800	1 213 477
Passiven		
Eigenkapital		
Stiftungskapital	1 213 477	1 123 974
Jahresergebnis	42 323	89 503
Total Passiven	1 255 800	1 213 477
ERFOLGSRECHNUNG		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Zuweisungen FGZ: - 0,5% der Nettomieten	184 750	173 650
- Eintrittsgebühren	2 380	6 650
Spenden	1 353	2 335
Diverse Einnahmen	0	0
Ausserordentliche Einnahme	0	64 584
	188 483	247 219
Betriebsaufwand		
Beiträge an Lebensunterhalt	-334	0
Beiträge an Anschaffungen	-4 895	-2 100
Beiträge an Gesundheitskosten	-11 457	-5 796
Beiträge an Mietzins- und Umzugskosten	-4 316	-9 964
Beiträge an Aus- und Weiterbildung	-240	-3 235
Beiträge an Integrationshilfe	-1 056	-406
Notfallhilfe	-361	-3 567
Fremdbetreuung	0	0
Weihnachtsgeld	-28 500	-30 300
Beiträge Diverse	0	-3 431
Beiträge an Institutionen	-35 000	-35 500
	-86 159	-94 299
Bruttoergebnis	102 324	152 921
Übriger betrieblicher Aufwand		
Verwaltungsaufwand (inkl. Geschäftsführung und Stiftungsratsentschädigung)	-75 008	-75 638
Finanzertrag		
Zinsen Kontokorrent	15 007	12 220
Jahresergebnis	42 323	89 503

Bericht der Revisionsstelle

Anhang zur Rechnung Stiftung Hilfsfonds 2025

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 2. September 2024.

1.3 Organe

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

*Kollektivunterschrift zu zweien

Revisionsstelle BDO AG, Zürich

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

3 Erklärung zur Anzahl der Mitarbeitenden

Die Stiftung hat keine eigenen Mitarbeitenden.

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 (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Hilfsfonds der Familienheim-Genossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2025 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. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Zürich, 31. März 2026

BDO AG



Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

Herausgeberin
Familienheim-Genossenschaft Zürich

Redaktion
Lino Wunderlin, Carla Coester

Bilder
Sebastian Doerk, Laura Loskant,
Versaplan

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



101. Jahresbericht und Rechnung 2025
Mai 2026

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich

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

