

Kraftwerk

The background of the cover is a blurred photograph of a control room. In the foreground, the right side of a person's face is visible, looking towards the left. The background shows rows of control panels with various buttons and screens, some of which have red labels. The overall lighting is somewhat dim, with a blue and red color palette.

Jahresbericht 2002

Jahresrechnung 2002

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Leben im KraftWerk1	6
Bericht über die Spiritbeiträge	10
Finanzen	11
Bericht der Revisionsstelle BDO Visura	19
Menschen hinter KraftWerk1	20



Vorwort

Das KraftWerk1 ist seit fast zwei Jahren bewohnt: es lebt, und wir leben mittendrin. Vieles von dem, was uns Schweiß und Nerven gekostet hat, ist mittlerweile normal, hat auch dank unseres Beitrags den Durchbruch in einer breiteren Öffentlichkeit geschafft. Uns besuchen immer noch viele interessierte Genossenschaften, LehrerInnen, IngenieurInnen, ArchitektInnen und BeamtInnen. Bauwillige besichtigen die ökologischen Features der Häuser und befragen uns zu unseren Erfahrungen, weil sie Ähnliches vorhaben. Doch alle fasziniert am meisten, auf wie vielen Ebenen in KraftWerk1 experimentiert wurde (und wird!), und dass es uns trotzdem gelungen ist, den komplexen Organismus zusammenzuhalten.

Das Konzept, die sozialen, kulturellen und ökologischen Projekte im KraftWerk1 BewohnerInnengruppen – den Kommissionen und Arbeitsgruppen – zu überlassen, hat sich bewährt. Hier war im letzten Jahr viel Diskussions- und Organisationsarbeit nötig, bis die unterschiedlichen Projekte abgestimmt und die Entscheidungsverfahren ausgehandelt waren. Das alltägliche Angebot im KraftWerk1 ist jetzt vielfältig und entwickelt sich permanent weiter. Die in der 2001 lancierten Umfrage «Ein Tag im Leben» meistgenannte Befürchtung der hier Einziehenden war die Angst vor der sozialen Kontrolle und dem Zwang zum Mitmachen. Die Organisation der Kommissionen lässt aber gerade in diesem Bereich viel Raum. Dass es Menschen gibt, die KraftWerk1 einfach als Wohnraum geniessen, ist für uns keine Enttäuschung, sondern eine Bestätigung, dass ein Projekt dieser Grösse auch für solche Bedürfnisse offen sein muss und kann.

Kraftspendende Beobachtungen können man und frau im KraftWerk1 an jedem Tag und an vielen Orten machen: Viele Kinder spielen, ohne dass KraftWerk1 für Menschen ohne Kinder zur Belastung wird. Die gemeinsame Waschküche für 200 Leute funktioniert ohne Waschplan. Essen können wir in verschiedenen bestens funktionierenden Koch- und Essgemeinschaften. Weiterbildung in Ökologie, Kochen und Einkaufen lässt sich auch an Degustationen und Bars an die Frau und an den Mann bringen – ohne behelrende Fingerzeige. Durchweg ist die Stimmung freundlich und offen, es finden Konzerte, Filmabende und Tanzveranstaltungen statt.

Im Verlauf des letzten Jahres hat sich zu unserer Freude gezeigt, dass fast alle berechneten Vorgaben von KraftWerk1 (Baukosten, Energieverbrauch, Mietzinsniveau) eingehalten worden sind. Der kommerzielle und der ideelle Erfolg von KraftWerk1 macht uns Lust, die anhaltende Wohnungsnot verpflichtet uns, bald an weitere Siedlungen zu denken.

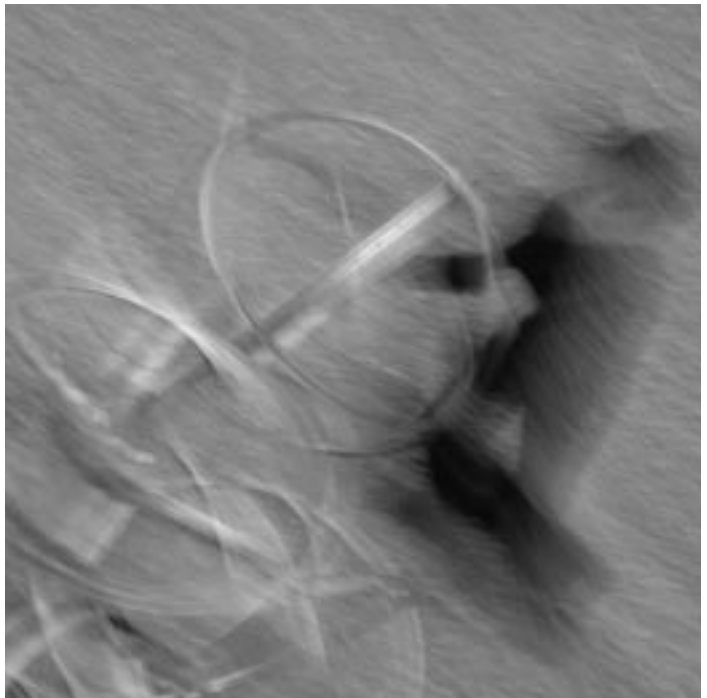
Als kraftspendend und zugleich kraftkostend erweist sich die Positionierung in den Auseinandersetzungen um den Neubau des Hardturmstadions und der damit zusammenhängenden Überbauung der Trainingsplätze in unserer unmittelbaren Nachbarschaft. Wir halten an unserer Position fest, dass wir nichts gegen ein neues Fussballstadion haben, aber nicht bereit sind, vom breit anerkannten Ziel eines durchmischten Quartieres abzuweichen, um dieses Stadion zu ermöglichen.

Und wir freuen uns auf den Sommer! Dass es möglich ist, hundert Meter vom Haus, mitten im Industriequartier, in die Limmat zu steigen und sich bis zur Europa-
brücke treiben zu lassen, ist für viele eine unerwartete Qualität von KraftWerk1.

Wir heissen die Neueingezogenen in KraftWerk1 willkommen, und den Wenigen, die das KraftWerk1 bereits verlassen haben, wünschen wir viel Glück und auf Wiedersehen!

Mit herzlichen, genossenschaftlichen Grüssen

Euer Vorstand



Leben im KraftWerk1

Im zweiten Jahr nach Einzug in die Siedlung erfolgte Schritt für Schritt auch der Einzug von etwas, das man als «KraftWerk1-Alltag» bezeichnen könnte: Vertrautes wuchs, Neues wurde geschaffen und erprobt, Liebgewonnenes kehrte wieder, Einmaliges setzte Tupfer, machte manchmal auch Flecken. Im September erlebten wir bereits das zweite grosse KraftWerk1-Fest – das dritte ist, diesmal als Sommerfest, schon in Vorbereitung. Die sozialen Plattformen der verschiedenen Abend- und Mittagstische wurden rege genutzt, mit steigender Tendenz. Und die je nach Wetter und Jahreszeit stattfindenden Töggeli-, Boule- und Jassrunden gehörten für viele von uns ebenfalls fest dazu. Überdies begleiteten und begleiten zwei neue, periodisch erscheinende Medien das Leben in der Siedlung: Katrin Simonetts Fotochronik (in Nachfolge der im Sommer 2002 abgeschlossenen Chronistinnenarbeiten) und die Hauszeitschrift «Krakratratsch».

In bezug auf die angestrebten ökologischen und sozialen Standards ist die Genossenschaft im letzten Jahr von der Ebene der Erstumsetzungen immer mehr auf die Ebene der Überprüfung und Optimierung gewechselt. Ganz wichtig waren dabei die verschiedenen Stimmen «von aussen». Allgemein ist das öffentliche Interesse an KraftWerk1 nach wie vor gross: KraftWerk1 war im letzten Jahr in Radio, Fernsehen und Druckmedien oft präsent; regelmässig fanden und finden Führungen durch die Siedlung statt. Aber auch von offiziellen Stellen bekamen wir vielfach positives Echo, zum Beispiel auf unsere Öko- und Sozialfeatures. So erhielt im Rahmen der letztjährigen Vergabe des «Prix Solaire» KraftWerk1 eine Auszeichnung für seine Nutzung von Solarenergie. Auch ist die externe wissenschaftliche Begleitstudie der Fachhochschule Solothurn, Bereich Soziales, über KraftWerk1 abgeschlossen, und es kann nun zur Gesamtveröffentlichung der Ergebnisse aus der vielschichtigen Evaluation und Dokumentation von KraftWerk1 geschritten werden. Die Genossenschaft hat sich deshalb 2002 mit dem Buchprojekt «KraftWerk1 – zum Nachlesen, Nachdenken, Nachbauen und Nachleben» im Nachhaltigkeitswettbewerb der Stadt Zürich beteiligt und dabei 10'000 Franken gewonnen. Das zeigt uns, dass die Ideen und Realisierungen von KraftWerk1 überzeugen und auch öffentlich Interesse daran besteht, unsere Konzepte nachhaltig im städtischen Bewusstsein zu verankern, Lust zum Nachmachen zu wecken und für Begeisterte konkrete Anleitungen zur Umsetzung verfügbar zu machen.

2002 war auch im Vorstand ein Jahr der Übergabe und des Übergangs. Nach der Generalversammlung im Mai waren vier neugewählte Vorstandsmitglieder und zwei externe Beisitzende zusammen mit zwei langjährigen Vorstandsmitgliedern an der Arbeit in den verschiedenen Ressorts. Neben der Bearbeitung der immer noch umfangreichen Verwaltungsgeschäfte verwandten wir viel Energie und Zeit auf den notwendigen Wissenstransfer und die Ausarbeitung des strukturellen Rahmens und der Agenda für die mittel- und längerfristige Vorstandsarbeit. Gerade in den intensiven Diskussionen um verschiedene strategische Themen von KraftWerk1 (wie etwa die Vermietungskriterien) wurde dabei aber deutlich, dass auch der ideelle Bezugsrahmen unseres Zusammenlebens und Zusammenschaffens – die KraftWerk1-Charta – in seinem Potential nicht ausgeschöpft, wohl noch nicht einmal ausgelotet ist. Was zum Beispiel bedeutet jetzt, einige Zeit nach Bezug der Siedlung, der oft benutzte Leitbegriff «Integration» für das KraftWerk1, für die Genossenschaft, für uns in den Wohnungen, Ateliers, Büros? Wer will oder soll was oder wen wie wohinein integrieren? Welche Möglichkeiten und welche Gefahren birgt der Begriff? Wie reibt er sich allenfalls mit anderen Werten der Charta? Und, für das Funktionieren des Siedlungslebens sehr wichtig: wie kann man ihn und andere KraftWerk1-Begriffe im Alltag für pragmatische Entscheidungsprozesse benutzen? In bezug auf diese und andere Wertdiskussionen stehen uns wohl auch auf längere Sicht noch einige spannende Auseinandersetzungen ins Haus.

Der KraftWerk1-Alltag war im letzten Jahr ferner stark geprägt von stadt- und quartierpolitischen Themen. Als beispielsweise im Sommer 2002 zahlreiche BewohnerInnen von KraftWerk1 zusammen mit ihren NachbarInnen eine Strassensperre errichteten und die Abklassierung der Hardturmstrasse forderten, stand diese Aktion auch im Zusammenhang mit den vielschichtigen Auseinandersetzungen in Siedlung, Quartier und Stadt mit dem geplanten neuen Hardturmstadion. Parallel zur Positionierung der Genossenschaft gegenüber dem neuen Stadion stellte und stellt sich für KraftWerk1 ebenfalls die Frage, ob im Rahmen der neuen Überbaumungsmöglichkeiten im äusseren Kreis 5 ein KraftWerk2 realisiert werden könnte. Auch um für denkbare KraftWerke 2, 3, 4... die beste Ausgangslage zu schaffen, trat KraftWerk1 der kürzlich gegründeten IG «Neues Wohnen» bei, einer vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen initiierten Allianz verschiedener Bau- und Wohngenossenschaften aus Zürich und Umgebung.

Freuen konnten wir uns im letzten Jahr im KraftWerk1 über viele Sachen:

- Wie gut die gerade konstituierte interne Selbstverwaltung der BewohnerInnen schon funktionierte (dass wir 2002 bereits vier KraftWerk1-Versammlungen hatten, schon zweimal über den Einsatz der Spiritgelder abstimmen konnten, Palaver und andere Informations- und Diskussionsveranstaltungen einen festen Platz in der KraftWerk1-Agenda erhielten).
- Dass die demokratischen Strukturen rege genutzt wurden und konfliktfähig waren.
- Wieviele Personen sich bei der oft zeitintensiven Arbeit in Gremien und Gruppen engagierten.
- Dass viele neue Arbeitsgruppen gegründet wurden.
- Dass es ein breites Angebot an Events und regelmässigen Aktivitäten gab.
- Dass noch Energie für spontane, kommissionsunabhängige Anlässe übrigblieb.

Und auf das nächste Jahr im KraftWerk1!

Die Arbeitsgruppen und Kommissionen in KraftWerk1

(mit einer Auswahl ihrer Aktivitäten im letzten Jahr)

Circolo und Circolino:

Der seit den Anfängen des Siedlungslebens bestehende Mittwochabend-Kochclub «Circolo» zählt inzwischen schon fünfzig Personen, mittlerweile gibt es mit dem «Circolino» auch ein Dienstagspendant mit mehr als zwanzig Teilnehmenden.

AG Dachraum/Bel Etage:

Betreute, verschönte und bewirtschaftete den von Gruppen und Einzelnen rege genutzten und entsprechend arbeitsintensiven Dachraum.

Filmclub:

Zeigte regelmässig Filme mit Barbetrieb, schaffte einen Beamer und eine Grossleinwand an, veranstaltete ein Openair und ein WM-Event.

AG Gästezimmer:

Betreute und bewirtschaftete das im letzten Jahr mit 50% sehr gut ausgelastete und arbeitsaufwendige KraftWerk1-Gästezimmer.

AG Info/Sitzungsleitung:

Bereitete die KraftWerk1-Versammlungen und die KraftWerk1-Rat-Sitzungen vor, leitete die Sitzungen, moderierte den Informationsaustausch zwischen den verschiedenen Gruppen und stellte einen Briefkasten und einen Protokollordner in der Pantoffelbar zur Verfügung. Ist Herausgeberin der von Albert Jörimann gefertigten Hauszeitschrift «Kraklatratsch», die als Sprachrohr für alle Projektbeteiligten und NutzerInnen dienen will.

AG Intranet:

Organisierte eine elektronische Tauschbörse und einen Flohmarkt und bereitete die interne elektronische Vernetzung in der Siedlung und den Aufbau einer BewohnerInnenhomepage vor.

KiKo:

Die Kinderkommission sicherte den Spielplatz mit Schnitzeln, brachte Schaukeln und Kletterseile an, baute ein Weidenhäuschen, organisierte ein Kinderfest im Rahmen des KraftWerk1-Festes 2002 und einen Mittagstisch am Donnerstag.

AG Kompost:

Baute und betreute die Kompostanlage hinter Haus B3 und organisierte die Stadt-Land-Vernetzung in KraftWerk1, u.a. den Kontakt zu Biobauernhöfen.

Kulturforum:

Organisierte Autorenbesuche, veranstaltete «Essen und Lesung» und zeigte Filme.

AG Obe'n'usse:

Baute, pflanzte und pflegte die allgemein verfügbaren Kräuterbeete auf der Dachterrasse von Haus A, schaffte öffentliche Gasgrills an und lud zum Grillevent ein, sorgte für einen Töggelikasten bei den Briefkästen und für Sitzbänke im Aussenbereich.

Ökokommission:

Veranstaltete Baranlässe, Führungen und Überraschungsaktionen zu ökologischen Themen, unterstützte andere Arbeitsgruppen bei ökologischen Fragen.

AG Orient:

Das west-östliche Kulturforum veranstaltete Kultur- und Gastroanlässe und bot Koch- und Sprachkurse an.

AG Pantoffelbar:

Pflegte und bewirtschaftete die intensiv genutzte Pantoffelbar, schaffte einen neuen Kühlschrank an, sorgte für ein reichhaltiges Getränkeangebot und verwaltete die Aushänge an den Pinwänden.

AG Quartier:

Verwandte im Zusammenhang mit den städtischen Stadionplänen viel Energie und Zeit auf die Vernetzung der KraftWerk1-NutzerInnen mit anderen IGs und PolitikerInnen in Quartier und Stadt und organisierte unter dem Slogan «Fussball statt Shopping» den Widerstand gegen eine überdimensionierte Mantelnutzung und deren negative Folge für den äusseren Kreis 5. Der quartiergestalterische (Gegen)Entwurf «Cittá aperta» der AG Q wurde im Nachhaltigkeitswettbewerb der Stadt Zürich prämiert!

Bericht über die Spiritbeiträge

Spiritbeiträge und Solidaritätsfonds

Die Spiritbeiträge dienen der Verbilligung von Mieten, der ökologischen Optimierung und der Unterstützung von Infrastrukturprojekten im KraftWerk1.¹

Im Jahr 2002 haben sich die Gremien der **Selbstverwaltung** (Kommissionen/Arbeitsgruppen, KraftWerk1-Rat und KraftWerk1-Versammlung) im KraftWerk1 gebildet. Sie entwickelten ein Verfahren für die Vergabe der **Infrastrukturbeiträge** an die verschiedenen Kommissionen und Arbeitsgruppen. Zunächst drohten Erstanschaffungen das Spiritbudget zu sprengen. Dank der Etappierung der Anschaffungen konnte dieses Problem jedoch entschärft werden.

An der Generalversammlung 2001 wurde der **Verteilschlüssel** für die Spiritgelder festgelegt. 25 Prozent sollen für ökologische Optimierungen, 25 Prozent für Infrastrukturprojekte und 50 Prozent für Mietzinsvergünstigungen ausgegeben werden. 2002 beschloss eine KraftWerk1-Versammlung, das ökologische Viertel nicht separat abzurechnen, sondern in den Infrastrukturtopf einfließen zu lassen und bei den Infrastrukturprojekten hohe Ansprüche an die Umweltverträglichkeit zu stellen. Die Ökokommission berät in diesem Sinne die Kommissionen bei ihren Anschaffungen und bewertet den Erfolg des gewählten Vorgehens.

Die Anträge auf **Mietzinsreduktionen** (die maximal 20 Prozent der Miete betragen können) werden von der externen, dreiköpfigen **Solidaritätskommission** bearbeitet. Von Reduktionen profitierten 2002 sieben Personen und Familien.

Die Solidaritätskommission entscheidet ebenfalls über Reduktionen des **Anteilscheinkapitals** (Reduktion auf minimal ein Drittel des Pflichtanteilscheinkapitals). Hier stehen nach einem Beschluss der letzten Generalversammlung maximal 650'000 Franken zur Verfügung. Im letzten Jahr profitierten 20 Personen oder Familien von Reduktionen des Anteilscheinkapitals. Die Entwicklung der Gesuche zeigt, dass die zur Verfügung stehenden Beträge ausreichen. Auch hat KraftWerk1 in den kommenden Jahren noch Spielraum, bei Neuvermietungen Einkommensschwächere zu berücksichtigen.

Der Solidaritätskommission danken wir ganz herzlich für ihr erneutes Engagement und für die angenehme Zusammenarbeit!

¹ So kommen die Spiritgelder zustande: bei den Geschäftsmieten ist ein Spiritbeitrag in die Miete eingerechnet; die Wohnenden zahlen neben der Miete monatlich einen Beitrag zwischen Fr. 15.– und Fr. 55.–, je nach selbst deklariertem Einkommen. Auch die Stiftung PWG, die das Haus Förllibuckstr. 224–226 besitzt, leistet einen jährlichen Spiritbeitrag. Im Gegenzug können die MieterInnen der PWG auch die Infrastrukturprojekte von KraftWerk1 nutzen.

Bericht über die Finanzen

Die Finanzkommission schloss im Jahre 2002 zusammen mit der Verwaltung und der Baukommission die Baukonten ab, führte den Baukredit in Hypotheken über und baute die finanziellen Verwaltungs- und Kontrollinstrumente auf.

Die Bauabrechnung liegt im budgetierten Rahmen, und bei den Hypotheken profitierten wir von der vorteilhaften Zinsentwicklung. So konnten per Anfang 2003 die Mieten im KraftWerk1 um 5% gesenkt werden.

Vieles, wie zum Beispiel die Nebenkostenabrechnung, wurde noch zum ersten Mal durchgeführt und brauchte deshalb viel Zeit. Wir hoffen, diese Arbeiten in den kommenden Jahren mit erheblich geringerem Aufwand leisten zu können und so auch weniger Verwaltungskosten zu generieren. Vor der Kostensenkung um jeden Preis kommt für uns jedoch als erste Priorität, den Ansprüchen der GenossenschafterInnen und der Komplexität des Projektes Rechnung zu tragen. Deshalb möchten wir uns auch weiterhin eine professionelle, gut ausgestattete Verwaltung leisten, die auch in Zukunft ihren (selbstverständlich angemessenen) Preis haben wird.

Wir präsentieren den Jahresabschluss 2002 mit grosser Freude. KraftWerk1 ist von bösen finanziellen Überraschungen verschont geblieben und steht finanziell auf starken Beinen!



Bilanz – Aktiven

	31.12.02	Vorjahr
	Fr.	Fr.
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	211'587	827'860
Forderungen		
Mieter-Debitoren	10'621	13'901
Diverse Forderungen	99'477	11'239
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	137'514	129'504
	247'612	154'644
Aktive Rechnungsabgrenzung	388'946	9'467
	848'145	991'971

Bemerkungen zu den einzelnen Positionen

Wir planen die **flüssigen Mittel** per Ende 2001 so hoch (827'860.-), damit wir den Ausbau des Restaurants und die Schlussabrechnung der Allreal finanzieren konnten, ohne für diese Ausgaben Anpassungen bei den Hypotheken vornehmen zu müssen. Per Ende 2002 liegen die flüssigen Mittel im langfristig angestrebten Rahmen: Genügend, um die laufenden Kosten decken zu können, nicht zu viel, damit wir durch die Differenz zwischen dem Zinsertrag und den Zinskosten nicht unnötig Geld verlieren. Wir planen vorerst keine Finanzanlagen, sondern bauen Überschüsse durch die Rückzahlung von Hypotheken ab.

Der hohe Betrag in der **aktiven Rechnungsabgrenzung** besteht im wesentlichen aus im Jahre 2002 bezahlten Prämien für Liborhypotheken, die auf die gesamte Laufzeit von 3 respektive 5 Jahren umgelegt werden.

Die **Anlagekosten** liegen im budgetierten Rahmen. Das erfolgreiche Geschäftsjahr ermöglicht Einlagen in den **Amortisationsfonds** in der Höhe von 470'000.-.

Bei der **Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft** beteiligte sich KraftWerk1 im Rahmen eines Bürgerschaftsvertrages für Darlehen der Pensionskasse der Stadt Zürich und der ZKB.

Die **Darlehen** gewährte KraftWerk1 MieterInnen im Bürohaus Hardturmstrasse 261 für die teilweise Finanzierung des Innenausbaus.

	31.12.02	Vorjahr
	Fr.	Fr.
Anlagevermögen		
Immobilien		
Haus A / Hardturmstrasse 269	26'830'000	
Haus B3 / Hardturmstrasse 263-267	7'820'000	
Haus B1 / Hardturmstrasse 261	7'230'000	
Restaurant / Hardturmstrasse 261	640'000	
Tiefgarage	2'480'000	
Total Anlagekosten (inkl. Land)	45'000'000	44'261'950
./. Amortisationsfonds	- 600'000	-130'000
	44'400'000	44'131'950
Büromobiliar, EDV, Einrichtungen	43'983	27'342
Finanzanlagen		
Anteilscheine		
Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft	119'000	68'000
Darlehen	133'621	33'567
Beteiligungen	1'000	1'000
	253'621	102'567
	44'697'604	44'261'858
Total Aktiven	45'545'749	45'253'830

Bilanz – Passiven

	31.12.02	Vorjahr
	Fr.	Fr.
Fremdkapital		
Kreditoren	59'324	44'089
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	136'053	113'824
Vorauszahlungen Mieten	159'094	77'472
Depositenkasse	1'053'545	472'280
Langfristige Verbindlichkeiten		
Baukredit ZKB	0	25'904'780
Darlehen	2'750'000	2'766'514
Hypothesen	36'398'500	11'354'500
	39'148'500	40'025'794
Rückstellungen	114'963	98'634
Erneuerungsfonds	236'000	0
Passive Rechnungsabgrenzung	236'735	349'551
	41'144'214	41'181'644

Bemerkungen zu den einzelnen Positionen

Die Einlagen in die **Depositenkasse** verdoppelten sich im Rechnungsjahr auf circa 1 Mio. Franken.

KraftWerk1 hat **Hypothesen** von der ZKB, der ABS und der Pensionskasse der Stadt Zürich.

Wir tätigten im letzten Jahr zum ersten Mal die für gemeinnützige Genossenschaften vorgeschriebene Einlage in den **Erneuerungsfonds** im Umfange von 0.75% der Gebäudeversicherungssumme.

Das **Genossenschaftskapital** hat seinen Sollbestand erreicht, nachdem die letzten MieterInnen, denen eine Stundung des Anteilscheinkapitals gewährt worden war, ihre Anteilscheine gekauft haben.

	31.12.02	Vorjahr
	Fr.	Fr.
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4'255'020	3'962'473
Gesetzliche Reserven	6'000	0
Bilanzgewinn		
Vortrag per 01.01.	4'400	170
Jahresgewinn	136'115	109'542
	140'515	109'712
	4'401'535	4'072'185
Total Passiven	45'545'749	45'253'829

Erfolgsrechnung

	2002	Vorjahr
	Fr.	Fr.
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	2'665'105	1'132'371
Diverse Erträge	42'739	14'400
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	52'190	3'628
Finanzertrag	12'956	4'270
	2'772'990	1'154'669

Bemerkungen zu den einzelnen Positionen

Während des Rechnungsjahres mussten keine Leerstände und Mietzinsausfälle verkraftet werden. Die **Mietzinseinnahmen** führen zu einer Bruttorendite von 6.0%.

Der durchschnittliche Jahreszins für die **Hypotheiken** lag 2002 bei 3.7%. Bis Ende 2002 ist er auf 3.3% gesunken.

Im Konto **Unterhalt und Reparaturen** buchten wir das letzte Jahr kleinere Anpassungen, die wir nicht mehr in die Bauabrechnung nehmen wollten, erste Schäden, die ausserhalb der Totalunternehmer-Garantie lagen und die Kabelfernsehgebühren.

Der gegenüber dem Vorjahr gestiegene **Aufwand** für das **Personal** und die **Entschädigungen** für den **Vorstand** und die **Kommissionen** resultiert aus der Umstellung von der Baubuchhaltung auf die Liegenschaftsrechnung. Die Arbeiten der Bau- und der Finanzkommission und die ganzen Vermietungsaufwendungen wurden im Vorjahr noch in den Baukonten als Projektentwicklungskosten aktiviert.

Im Posten **diverser Aufwand** sind Spesen, Kosten für Versicherungen, externe Beratungen, Büroaufwendungen, Versände, Kommunikation und Infrastrukturaufwendungen gebucht.

	2002	Vorjahr
	Fr.	Fr.
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	1'358'441	657'395
Darlehenszinsen	112'885	47'290
Verzinsung Depositenkasse	25'353	3'064
Bankzinsen / -spesen	4'497	1'365
	1'501'176	709'114
Unterhalt und Reparaturen	62'839	5'982
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	77'375	15'330
Entschädigung Vorstand & Kommissionen	73'338	44'660
Sozialversicherungsaufwand	19'388	18'927
Diverser Aufwand	117'901	59'858
Ausserordentlicher Aufwand	5'247	0
	293'249	138'775
Abschreibungen	26'942	24'311
Einlage in Amortisationsfonds	470'000	130'000
Einlage in Erneuerungsfonds	236'000	0
Steueraufwand	46'669	36'945
Jahresergebnis	136'115	109'542

Anhang

31.12.02

Fr.

Vorjahr

Fr.

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter

in diversen gewerblichen Mietverträgen Übernahmeverpflichtungen für Kosten Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
---	------	------

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Liegenschaften	44'400'000	44'131'950
Anteilscheine		
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	119'000	68'000

Brandversicherungswert Liegenschaften	31'500'000	30'539'000
--	-------------------	-------------------

Wohnungsbestand	Anzahl	Anzahl
Liegenschaft A/B3	93 Objekte	93 Objekte
Liegenschaft B1	12 Gewerberäume	12 Gewerberäume

Weitere Angaben sind gemäss Statuten Art. 20 Abs. 2 nicht erforderlich.

Bemerkungen zm Anhang

Der Anhang führt nicht in der Bilanz und der Erfolgsrechnung sichtbare Verpflichtungen und Risiken der Genossenschaft auf.

Die **Übernahmeverpflichtungen** für mieterseitige Innenausbauten mussten wir aus mieterrechtlichen Gründen eingehen. Das Risiko ist aber durch langfristige Mietverträge minimiert und die Übernahmeverpflichtung bezieht sich auf Werte, die künftigen MieterInnen wieder in Rechnung gestellt werden könnten.

Der **Brandversicherungswert** der Liegenschaften ist ein theoretischer Gebäudewert, der nur indirekt etwas mit den Anlagekosten und dem Ertragswert zu tun hat. Er schliesst den Landpreis und die Kosten der Untergeschosse und der Tiefgarage nicht ein.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2002	Vorjahr
	Fr.	Fr.
Vortrag 01.01.	4'400	170
Jahresgewinn	136'115	109'542
Bilanzgewinn 31.12.	140'515	109'712
Einlage in die allgemeine Reserve	7'000	6'000
Verzinsung Anteilscheinkapital (1.1.-31.1.: 3.25%, 1.2.-30.9.: 3%, 1.10.-31.12.: 2.75%)	122'455	99'312
Vortrag auf neue Rechnung	11'060	4'400

Bemerkungen zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Verzinsung des **Anteilscheinkapitals** muss aus dem Gewinn bezahlt werden. Nach den Abschreibungen und den Einlagen in den Erneuerungsfonds ist der Gewinn gross genug, um die zugesicherte Verzinsung leisten zu können.

Die Jahresversammlung der Genossenschaft muss dem Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes zustimmen.

Bericht der Kontrollstelle

An die Generalversammlung der

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, 8005 Zürich

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 für das am 31. Dezember 2002 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 28. März 2003

BDO Visura



Andreas Wyss

dipl. Wirtschaftsprüfer



ppa. André Burkart
leitender Revisor

dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Mitglied der  Treuhand-Kammer

Die Menschen hinter KraftWerk1

Vorstand

Andreas Hofer, Architekt

Peter Nobs, Lehrer / Kaufmann

Barbara Sabel, Literaturwissenschaftlerin

Andreas Wirz, Architekt

Rita Zürcher, Hochbautechnikerin

Beisitzende: Sibylle Schuppli, Musikerin / Lehrerin

Beisitzender: Marc Zumsteg, Architekt

Verwaltung / Buchhaltung

Ruth Buchholz

Hausdienst / Reinigung

Lahcen Asfour

Dieter Buchschacher

Isabella Choukeir

MieterInnen

KraftWerk1, das sind rund 190 Erwachsene und 53 Kinder (Jahrgänge 1984 bis 2002), die an der Hardturmstr. 263–269 leben, sowie rund 90 Menschen, die im Geschäftshaus an der Hardturmstr. 261 sowie in Ateliers in den Wohnhäusern arbeiten. Im Haus an der Förrlibuckstr. 224–226, das Teil der Siedlung ist, aber der Stiftung PWG gehört, wohnen rund 40 Menschen.

Kommissionen/Arbeitsgruppen

Zur Zeit gestalten 15 Kommissionen und Arbeitsgruppen das Leben im KraftWerk1 mit.

Mitglieder der Genossenschaft

Am 31.12.2002 zählte die Genossenschaft 284 Mitglieder

Revisionsstelle

BDO Visura

Solidaritätskommission

Stefan Hofstetter

Thomas Mussmann

Elisabeth Wandeler-Deck

Patronatskomitee

Koni Frei, Kulturveranstalter

Dieter Oswald, Geschäftsleiter RecRec Medien AG

Peter Schmid, KDK Treuhand und Präsident der ABZ

Irène Schweizer, Jazzpianistin

Dr. Hansjörg Siegenthaler, Professor für Sozialökonomie

Monika Spring, Architektin, Gemeinderätin SP, Stiftungsrätin PWG

Monika Stocker, Stadträtin (Sozialdepartement)



Impressum

Herausgegeben vom Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk 1

Redaktion

Barbara Sabel, KraftWerk1, Zürich

Gestaltung

Communicado Jürg Peter Hunziker, KraftWerk1, Zürich

Fotografien

Katrin Simonett, KraftWerk1, Zürich



KraftWerk1 Bau- und Wohngenossenschaft

Geschäftsstelle, Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich

01 440 29 81 Telefon

01 440 29 82 Fax

info@kraftwerk1.ch, www.kraftwerk1.ch

Öffnungszeiten

Dienstag 9 bis 13 Uhr und Freitag 14 h 30 bis 18 Uhr