
Jahresbericht 2024

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Wachstum

Kraftwerk1
- Bau- und Wohngenossenschaft



Jahresbericht 2024

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

Begrüssung – Kraftwerk1 wächst – in allen Dimensionen	03
Stimmen aus den Siedlungen	04
Bericht der Solidaritätskommission	10
Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle	13
Augenblicke 2024	18
Jahresrechnung	23
Einblick Koch-Baustelle	20/30
Zahlen und Namen	32
Impressum	33

Titelseite:

Prime Tower, Zürichberg und Hardau-Hochhäuser im Hintergrund, unsere 4. Kraftwerk1-Siedlung Koch im Bau.

Umschlag:

Das künftige Koch-Quartier von oben. Das Kraftwerk1-Gebäude oben quer im Bild.



Insgesamt fast hundert Genossenschaftler:innen haben an den drei Ausrichtungs-Workshops zu den Fokusthemen teilgenommen.



Kraftwerk1 wächst – in allen Dimensionen

Wir begrüssen an dieser Stelle 5114 Genossenschafter:innen, 2158 davon zum ersten Mal. Willkommen bei Kraftwerk1!

Auf den folgenden Seiten erhaltet ihr einen Einblick in unsere Genossenschaft. Unser Wirken empfinden wir als sinnstiftend und spannend. Schaut rein, und kommt an die Generalversammlung.

Kraftwerk1 ist 2024 nicht nur reicher an Mitgliedern geworden: Der Bau im Koch-Quartier ist in die Höhe geschossen, auf der Geschäftsstelle arbeiten zwei neue Mitarbeitende. Und auch die Organisationsentwicklung hin zur Soziokratie nimmt Form an: Neu entscheiden sechs Delegierte aus den Siedlungen bei Grundsatzfragen mit – ein Schritt, um den Informationsfluss und das Vertrauen in der Genossenschaft zu stärken.

Näheres dazu lest ihr im Teil «Stimmen aus den Siedlungen». Wir haben mit drei Delegierten über ihre Erfahrungen gesprochen: Wie erleben sie den Wandel? Hat sich für die Siedlungen bereits etwas verändert?

Neue Mitglieder fragen sich bestimmt, wie Kraftwerk1 in Bezug auf Wohnraum weiterwachsen wird. Werden neue Siedlungen gebaut? Wenn ja, wo? Bestehende aufgestockt? Belegungsvorschriften angepasst? Mögliche Antworten darauf liefert die neue Ausrichtung, die in den kommenden Monaten in eine wichtige Phase kommt – auch dazu erfahrt ihr mehr auf den nächsten Seiten.

Zurück zum Mitgliederzuwachs: Bevor 2017 bekannt wurde, dass Kraftwerk1 eine vierte Siedlung baut, zählte die Genossenschaft rund tausend Mitglieder. Seither hat sich nicht nur bei Kraftwerk1, sondern auch auf dem Zürcher Wohnungsmarkt viel verändert – bezahlbarer Wohnraum ist knapper denn je. Unsere 123 Wohnungen, die im Koch-Quartier entstehen, sind ein kleiner Tropfen auf den heissen Stein. Auch wir werden die Wohnungsnot nicht lösen können. Die Wohnraumknappheit sorgte Ende Jahr in diversen Medien für Diskussionen, auch über die Fairness einer Wohnungs-Ausschreibung nur unter Genossenschaftsmitgliedern.

Doch genau das gehört zur DNA von Kraftwerk1: Die Mitglieder sind unser kostbarstes Gut! Das war schon immer so: Kraftwerk1 entstand in den 80ern – ebenfalls einer Zeit der Wohnungsnot – aus dem Wunsch nach gemeinschaftlichem und nachhaltigem Wohnen jenseits von Einfamilienhäusern und Besetzungen. Visionäre Stadtmenschen entwickelten Konzepte, veranstalteten Kunstaktionen und fanden schliesslich Ort, Mitwirkende und Geld für ihr erstes Projekt.

Diese Vision lebt bis heute weiter, unsere Mitglieder prägen Kraftwerk1 noch heute und bringen wertvolle Wohnenerfahrungen ein. In jeder Siedlung erproben wir so neue Wohnformen – wie etwa die Rohbaueinheiten zum Selbstausbau in der Siedlung Koch. So wächst Kraftwerk1 stetig weiter – gemeinsam mit euch, den engagierten Mitgliedern der Genossenschaft!

Auf eine spannende Zeit – und nun eine gute Lektüre!

Herzliche Grüsse

Vorstand und Geschäftsstelle

Stimmen aus den Siedlungen

Soziokratie bei Kraftwerk1 – eine Organisationsentwicklung in der Pilotphase

Im Frühling wurden in den Siedlungen online per Nomination und Zustimmungsmessung je eine:e Delegierte:r in die Kreise Soziales und Planung, Bau & Betrieb (PBB) gewählt. Weitere Informationen zur Einführung der Soziokratie findet ihr auf Seite 13.

Wir haben drei Delegierte gefragt, wie sie die Organisationsentwicklung bisher erlebt haben und welche Chancen und Risiken sie darin sehen.

In allen drei Siedlungen wurden die Delegierten in einem Online-Verfahren gewählt. Zuerst konnten die Bewohner:innen Nachbar:innen nominieren und positive Argumente nennen, warum sich die nominierte Person als Delegierte:r eignet. Im nächsten Schritt drückten die Bewohner:innen ihre Zustimmung und ihren Widerstand zu jeder nominierten Person aus. Die Idee der Soziokratie ist es, Lösungen und Wege zu finden, die möglichst wenig Widerstand auslösen. Eine Person, die sich als Delegierte:r eignet, löst also möglichst viel Zustimmung und möglichst wenig Widerstand aus. So wurden die sechs Delegierten gefunden. Die Stimmbeteiligung war in allen Siedlungen sehr hoch. Schon die Wahl der Delegierten zeigt: Wir wagen Neues!

Siedlung Hardturm

Vero Sonderegger – Delegierte Kreis Soziales für die Siedlung Hardturm

Wie war es für dich, als du für den Kreis Soziales nominiert wurdest?

Ich fühlte mich natürlich geschmeichelt. Es ist schön, wenn Leute finden, dass man für eine solche Aufgabe geeignet ist. Ich bin aber nicht davon ausgegangen, dass ich schlussendlich gewählt werde, es waren ja einige Personen nominiert.

Warum dachtest du, dass du nicht gewählt würdest?

Ich bin zwar aktiv im Hardturm, kenne viele Leute und rede gerne mit den Leuten. Ich bin auch durch meinen Hund bekannt: «Ah, das ist die mit dem Hund.» Aber auf der genossenschaftlichen Ebene kannte ich mich bisher gar nicht so aus. Mich interessiert vor allem das gemeinschaftliche Leben.

Dann dachtest du: Das probiere ich jetzt einfach aus?

Ja, das finde ich sehr toll an der Soziokratie: dass Leute in Positionen kommen, die sich das vielleicht selbst nicht zutrauen oder sich selbst nicht unbedingt in den Vordergrund stellen.

Nun hast du schon ein paar soziokratische Sitzungen erlebt. Wie findest du diese Sitzungsform?

Ich finde sie mega! Und ich kopiere die Sitzungsstruktur auch schon. Zum Beispiel in unserer WG. Ich finde sie sehr effizient, und sie gibt allen Gehör. Menschen, die impulsiv sind und sofort etwas sagen möchten, nimmt sie den Stress weg. Man weiss, man kommt dran und es können alle reden. Und das Tolle ist, dass es in der Meinungsrunde möglich ist, seine eigene Meinung aufgrund des Gehörten auch zu ändern. Ich bin gespannt, wie gut es bei Themen funktioniert, bei denen mehr Diskussionsbedarf besteht oder man keinen Konsent findet.

Was ist für dich in deiner Funktion als Delegierte herausfordernd?

Mich beschäftigt das Thema, wie stark ich meine eigene Meinung oder die der Bewohnenden des Hardturms vertrete. Am Schluss muss ich an den Kreissitzungen selbst entscheiden, wozu ich Konsent gebe, und das muss für mich stimmen. Im Kreis hat man eher die Perspektive der Genossenschaft als Ganzes. Wir sind nicht einfach der Hardturm und dann ist es fertig. Vielleicht entsprechen Entscheidungen in den Kreisen dann nicht der Meinung der Person, die das Thema eingebracht hat. Das muss ich dann zurücktragen und möglichst transparent erklären, wie der Entscheid zustande gekommen ist.



Das Tolle ist, dass es in der Meinungsrunde möglich ist, seine eigene Meinung aufgrund des Gehörten zu ändern.

Vero Sonderegger

Wie kommen die Themen aus der Siedlung zu dir?

Ich habe an einer Vollversammlung (VV) einen Aufruf gemacht, dass ich gerne ein paar Personen hätte, die das mit mir angehen. Es haben sich drei kompetente, gute Leute gemeldet. Zusammen haben wir Ideen erarbeitet, die ich dann wiederum an die VV brachte. Es soll ein Anschlagbrett im Treppenhaus geben, und die beiden Kreise Soziales und Planung, Bau & Betrieb (PBB) werden ein eigenes, ständiges Traktandum an der VV. Ich bin gespannt, wie es weitergeht, das muss sich nun in der Siedlung entwickeln.

Ein Miteinander auf Augenhöhe und grösseres gegenseitiges Vertrauen sind Ziele der Organisationsentwicklung. Erreichen wir das mit der Soziokratie?

Ich denke, dazu braucht es konkrete Beispiele und Themen, die in die Kreise gelangen. An diesen sieht man dann, wie sie behandelt werden und welche Konsequenzen das hat. Es gibt Menschen, die sind grundsätzlich eher

misstrauisch. Da hilft es sicher, dass ich als Bewohnerin unsere Themen direkt in den Kreis einbringen kann und Dinge auch wieder in die Siedlung zurücktrage. Es sind auch schon ein paar Personen mit Themen auf mich zugekommen. Das hat mir gezeigt, dass das Vertrauen zu mir besteht. Das heisst nicht, dass ich dann alles löse, und auch nicht, dass alles, was ich einbringe, auch umgesetzt wird.

Wie können deine Nachbar:innen zum Gelingen der Organisationsentwicklung beitragen?

Indem sie sich einbringen und diese Möglichkeit auch wirklich nutzen. Also nicht nur eine E-Mail schreiben, wenn sie etwas stört, sondern sich konstruktiv beteiligen. Das bedeutet auch Arbeit. Ein Antrag oder ein Anliegen muss Hand und Fuss haben, damit ich es in den Kreis einbringen kann. Das können wir gemeinsam machen.



Besonders toll finde ich, dass die Lösungen, die wir erarbeiten, nicht perfekt sein müssen. Einfach gut genug, damit alle weiterarbeiten können.

Nadja Schüepf

Siedlung Heizenholz

Nadja Schüepf – Delegierte Kreis Soziales für die Siedlung Heizenholz
Delegierte des Kreises Soziales im Koordinationskreis und Delegierte des Koordinationskreises im Topkreis

Du wurdest im Kreis Soziales als Delegierte in den Koordinationskreis gewählt. Und dort dann als Delegierte in den Topkreis. Wie waren diese Wahlen für dich?

Ich finde es eine schöne Art, wie man in der Soziokratie Wahlen macht. Man formuliert im Kreis zuerst die Kriterien, die es für die Aufgabe braucht. Dann schreibt man den Namen der Person auf einen Zettel, von der man denkt, dass sie diese Kriterien erfüllt. Auch hier gibt es dann Meinungsrunden. Es wird also nicht einfach gezählt, wer am häufigsten genannt wird. Man hört wirklich auf die Argumente der anderen, und meist zeichnet es sich dann ab, wen die Gruppe am geeignetsten findet. Man kann sich auch selbst nominieren, wenn man Lust auf die Aufgabe hat. Hätte man mich im Koordinationskreis einfach gefragt, ob ich in den Topkreis möchte, hätte ich nicht Ja gesagt. Aber mit dieser offenen Wahl hat das für mich gestimmt.

Was gefällt dir an der Soziokratie?

Besonders toll finde ich, dass die Lösung oder die nächsten Schritte, die wir gemeinsam erarbeiten, nicht perfekt sein müssen. Sie müssen einfach gut genug sein, damit alle weiterarbeiten können. Das ist eine Chance. Man fährt dann so weiter und schaut es zu einem späteren Zeitpunkt wieder an. Nichts ist für immer.

Können durch die Soziokratie ein grösseres gegenseitiges Vertrauen und ein Miteinander auf Augenhöhe entstehen?

Ja, weil man sich anders einbringen kann. Ein gutes Beispiel war die letzte GV: Anstelle einer klassischen Wahl konnten wir mit Worten auf Post-its unsere Zustimmung für die einzelnen Vorstandsmitglieder ausdrücken. Ich sitze dann nicht einfach nur da und höre zu. Mir persönlich gefällt das sehr gut.

Ist in eurer Siedlung eine Veränderung wahrnehmbar?

Bezüglich der Fragen des Vertrauens ist es noch ein bisschen früh. Das braucht Zeit und muss sich entwickeln. Aber im Heizenholz möchten wir einzelne Elemente der Soziokratie ausprobieren. Der Hausrat hat das letzte Plenum zum Beispiel anders gestaltet. Wir haben ein Thema in verschiedenen Kleingruppen besprochen, statt «nur» im Plenum darüber zu diskutieren und abzustimmen. Das hat mir sehr gut gefallen. So bringen sich auch Personen ein, die sich am Plenum nicht unbedingt zu Wort melden. Ich hoffe, dass wir dranbleiben mit Üben und Ausprobieren – also nicht gleich wieder aufhören, wenn es bei einer Gruppe nicht so gut funktioniert. Auch im Plenum klappt ja nicht alles gut.

Ich persönlich finde, dass Transparenz für einen guten Informationsfluss und mehr Vertrauen wichtig ist.

Was findest du an deiner Aufgabe als Delegierte herausfordernd?

Ich bin ja Delegierte im Kreis Soziales. Das Zwischenmenschliche in den Siedlungen steht im Fokus. Wir orientieren uns so: Einzelkonflikte bleiben in der Siedlung, und übergreifende genossenschaftliche Themen kommen in den Kreis. Doch diese Unterscheidung ist nicht ganz einfach. Für uns als Siedlung heisst das: Wie bringen wir ungute Gefühle in den Siedlungen auf eine allgemeinere Flughöhe, damit wir sie im Kreis Soziales besprechen können? Das heisst, wir müssen über einzelne Konflikte und Themen sprechen, aber dann das Allgemeine herauschälen.

Was können Geschäftsstelle und Topkreis machen, damit der Informationsfluss und das Vertrauen in der Genossenschaft gestärkt werden?

Ich persönlich habe die Haltung, dass Transparenz für einen guten Informationsfluss und mehr Vertrauen wichtig ist. Menschen sollten die Möglichkeit haben, Informationen zu lesen. Das schafft Vertrauen und ist ein Ausdruck von Wertschätzung. Ich gewichte das höher als die negative Seite, dass dann zum Beispiel sehr viele Fragen dazu gestellt werden. Aber natürlich gibt es auch vertrauliche Themen, wenn es zum Beispiel um Einzelpersonen geht.

Mehr Transparenz würde ein Miteinander auf Augenhöhe stärken?

Ich glaube, dass das Verständnis von uns Siedlungsbewohner:innen dadurch steigt. Wir wissen dann, wieso die Geschäftsstelle oder der Vorstand so oder so gehandelt haben. Das heisst nicht, dass wir alles gut finden. Aber wir können es nachvollziehen. Es geht darum, sich zu erklären, nicht darum, sich zu rechtfertigen. Man darf auch selbstsicher dastehen und erklären, wie eine Entscheidung zustande kam. Man hat sich ja etwas überlegt.

Was kannst du als Delegierte zum Gelingen der Organisationsentwicklung beitragen?

Ich muss noch herausfinden, welche Informationen über mich in die Siedlung und von der Siedlung in den Kreis Soziales fliessen. Da braucht es noch ein bisschen Zeit und konkrete Beispiele, um das zu etablieren.

Siedlung Zwicky Süd

Beat Vogel – Delegierter Kreis Planung, Bau & Betrieb (PBB) für die Siedlung Zwicky Süd
Delegierter des Kreises PBB im Koordinationskreis

Wie war für dich die Wahl als Delegierter in den Kreis Planung, Bau & Betrieb (PBB)?

Mir war nicht so bewusst, worauf ich mich bei der Wahl einlasse. Ich habe mich schon ein bisschen exponiert gefühlt. Das entspricht mir eigentlich nicht, dass man von seinen Nachbar:innen so «beurteilt» wird im Sinne von «diese Person finde ich geeignet, und diese finde ich nicht so geeignet».

Wie wurde die Wahl in eurer Siedlung aufgenommen?

Diese Art der Wahl war sehr ungewohnt für die Siedlung. Wir sind es gewohnt, dass man im Plenum wählt, nicht digital. Wenn man wieder eine solche Wahl macht, muss man das im Vorfeld nochmal genauer erklären. Was wird online entschieden und was am Plenum? Ist es eine Wahl oder eine Zustimmungsmessung?

Hattest du eine Vorstellung, was dich als Delegierter erwartet?

Nicht wirklich. Ich bin grundsätzlich eine interessierte Person. Ich finde den ganzen Prozess spannend und finde es toll, dass es diese Möglichkeit gibt. Aber ich hatte keine Ahnung, was es wirklich bringen wird. Kaum war ich Delegierter, erhielt ich von meinen Nachbar:innen schon E-Mails im CC zu Themen, die mich nicht wirklich betreffen, wie zum Beispiel eine Lärmbeschwerde über einen Nachbarn. Es sind schon auch Erwartungen an mich aus der Siedlung da.

Wie äussern sich die Erwartungen deiner Siedlung an dich?

Das zeigt sich zum Beispiel am Thema Informationsfluss. Die Bedürfnisse sind sehr unterschiedlich. Es gibt Personen, die hätten gerne zwei Mal am Tag ein Update zu einem Thema, und anderen ists zu viel, wenn es hie und da Infos auf beUnity gibt. Im Kreis sind wir nun daran, zu verschriftlichen, was meine Rolle ist, gerade in Abgrenzung zum Hauswart oder zum Facility-Manager. So wird es für die Siedlung hoffentlich nachvollziehbarer.

Was findest du an deiner Rolle als Delegierter bereichernd?

Die Sitzungen nach dem soziokratischen Prinzip finde ich sehr konstruktiv, klar strukturiert, fokussiert und gut moderiert. Und ich finde es auch gut, wenn ich thematisch etwas einbringen kann. Es ist aber für mich nicht so einfach zu unterscheiden: Was sind Partikularinteressen, und was sind Themen, die für die ganze Siedlung wichtig sind?

Du bist zusätzlich vom Kreis PBB als Delegierter in den Koordinationskreis gewählt worden. Wie war diese offene Wahl für dich?

So ganz offen empfinde ich diese Wahlen nicht: Man definiert vor der Wahl Kriterien, die die zu wählende Person idealerweise erfüllen soll. Durch die Definition dieser Kriterien bestimmt man schon viel: Will man eine Frau, will man eine Person aus der Siedlung, will man eine junge Person und so weiter. Je nachdem kommt dann nur noch eine Person des Kreises für die Aufgabe infrage.

Was könnten Wege sein, einen besseren Informationsfluss und mehr Vertrauen zu erzielen?

Im Moment mangelt es noch daran, dass die Siedlungen die Entscheide nachvollziehen können. Das fand ich gut am Kraftwerk1-Rat. Dass man die Diskussionen und Argumente ganz simpel in einem Protokoll nachverfolgen konnte. Aktuell werden zwar Grundsatzentscheide im Logbuch festgehalten, die «Herleitung» dazu gibt es aber nicht. Dieses Thema ist in der aktuellen Struktur noch nicht abschliessend geklärt. Dafür ist der Pilot aber auch da, um solche Dinge herauszufinden.

Es gibt Personen, die hätten gerne zwei Mal am Tag ein Update zu einem Thema, und anderen ists zu viel, wenn sie hie und da Infos auf beUnity bekommen.

Die Sitzungen nach dem soziokratischen Prinzip finde ich sehr konstruktiv, klar strukturiert, fokussiert und gut moderiert.

Beat Vogel



Siehst du weitere Möglichkeiten, die Zusammenarbeit zwischen den Siedlungen und der Geschäftsstelle und dem Vorstand zu stärken?

Ich fände es gut, wenn es themenspezifisch Möglichkeiten gäbe, sich vertiefter zu informieren. Bei Themen wie Heizung oder Lärm zum Beispiel, die immer wieder aufkommen. Informationen und Papiere zu diesen Themen sollten dann grundsätzlich für alle zugänglich sein, sodass Personen, die sich detaillierter informieren möchten, dazu auch die Gelegenheit haben.

Was braucht es, damit die Organisationsentwicklung gelingt?

Ich fände es gut, wenn definiert würde, in welchem Spielraum die Selbstorganisation in den Siedlungen überhaupt stattfindet. Manchmal passiert es, dass Personen ein Projekt anreissen, sich engagieren, und am Schluss geht es nicht, weil die Entscheidungskompetenz nicht bei

der Siedlung liegt. Das hinterlässt negative Gefühle und motiviert nicht für weiteres Engagement. Aber so wie ich es verstehe, setzt nun das Konzept mit den Delegierten auch genau hier an, ich bin gespannt!

Bericht der Solidaritätskommission

Karin Bosshard, Daniela Probst, Thomas Villiger

Die Solidaritätskommission (SoliKomm) ist ein externes Fachgremium. Dieses prüft die Anträge der Kraftwerk1-Bewohner:innen, die eine Mietzins- oder Anteilkapitalreduktion beantragen.

Im Jahr 2024 wurden zusätzlich zu den jährlichen Überprüfungen 12 neue Anträge geprüft, wovon 9 gutgeheissen werden konnten.

Mietzinsfonds: Mietzinsreduktionen

Im Jahr 2024 konnte über alle Siedlungen hinweg für 22 Haushalte eine Reduktion neu gesprochen oder weiterhin bewilligt werden.

In der Siedlung Zwicky Süd sank die Anzahl der gesprochenen Reduktionen um 3 auf insgesamt 14 und in der Siedlung Hardturm auf 1, im Vorjahr waren es noch 3. In der Siedlung Heizenholz erhöhte sich die Anzahl der Haushalte, die von einer Mietzinsermässigung profitieren, auf 7 (im Vorjahr 5).

Im Mietzinsfonds aller Siedlungen waren am 01.01.2024 insgesamt 308 930 Franken. Während des Berichtsjahres wurden Mietzinssenkungen in der Höhe von insgesamt 77 877 Franken (im Vorjahr 96 706 Franken) gesprochen. Die Einlagen aus den Spiritbeiträgen betragen 39 356 Franken (im Vorjahr 95 156 Franken). Spenden und Rückbuchungen gab es auch 2024 keine, sodass der Betrag im Fonds insgesamt um 38 521 Franken abnahm. Per Ende des Berichtsjahres sind somit 270 409 Franken im Mietzinsfonds.

Der Mietzinsfonds ist nach wie vor solid

Anmerkung des Vorstands: Der Mietzinsfonds ist dazu da, Mieter:innen mit beschränkten finanziellen Mitteln zu entlasten. In den letzten Jahren hat sich im Mietzinsfonds ein Überschuss angesammelt. An der aoGV 2023 wurde das Reglement des Solidaritätsfonds angepasst, damit mehr Mieter:innen eine Mietzinsreduktion in Anspruch nehmen können. Da der Überschuss aber nach wie vor hoch war, wurde an der GV 2024 entschieden, dass der Teil der Spiritgelder, der in die Siedlungen fliesst, erhöht wird und der Teil, der in den Mietzinsfonds geht, gesenkt

wird. Früher sind 60 Prozent der Spiritgelder in den Mietzinsfonds geflossen, jetzt sind es noch 25 Prozent. So haben die Siedlungen mehr Geld für ihre Projekte, und die Unterstützung von Mieter:innen mit beschränkten finanziellen Mitteln ist nach wie vor gesichert.

Die Zahlen von 2024 bestätigen diese Annahmen. Wenn der Abbau des Überschusses in den nächsten Jahren weiterläuft wie 2024, wird es noch gut vier Jahre dauern, bis der Überschuss abgebaut ist, respektive die Summe erreicht wird, die als Sockelbetrag im Fonds verbleiben soll. Erst dann ist eine neue Entscheidung für die Aufteilung der Spiritgelder fällig – damit die Solidarität auch künftig bei Kraftwerk1 verankert ist.

Kapitalfonds: Anteilscheinermässigungen

Während des Berichtsjahres konnten in der Siedlung Hardturm (gleich wie im Vorjahr) 8 Haushalte von einer Anteilscheinermässigung profitieren. In der Siedlung Zwicky Süd hatten per Ende 2024 noch 25 Parteien eine Reduktion auf das Anteilkapital (im Vorjahr 28). In der Siedlung Heizenholz konnte die SoliKomm noch bei 3 Haushalten (im Vorjahr 4) eine Reduktion sprechen.

In der Siedlung Hardturm wurde mit 246 500 Franken (Vorjahr 219 000 Franken) ein höherer Betrag an Anteilscheinermässigungen gesprochen als im Vorjahr. In der Siedlung Heizenholz waren es 53 000 Franken (Vorjahr 61 500 Franken). Auch in der Siedlung Zwicky Süd gingen die gesprochenen Anteilscheinermässigungen zurück auf 776 500 Franken (Vorjahr 818 000 Franken).

Weiterhin ist der Kapitalfonds für Anteilkapitalermässigungen gut aufgestellt. Per Ende 2024 sind in allen Kapitalfonds Mittel für weitere Reduktionen vorhanden. Auch der Fonds der Siedlung Zwicky Süd erholt sich weiterhin. So waren per Stichtag 223 500 Franken (gegenüber 181 500 Franken im Vorjahr) vorhanden. In der Siedlung Heizenholz stand er bei 127 000 Franken (Vorjahr 118 500 Franken). In der Siedlung Hardturm reduzierte sich der Betrag leicht und stand bei 403 500 Franken (Vorjahr 431 000 Franken).

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm

CHF

Maximale Reduktionssumme	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2024	246 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2024	403 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz

Maximale Reduktionssumme	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2024	53 000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2024	127 000

Anteilkapitalfonds Siedlung Zwicky Süd

Maximale Reduktionssumme	1 000 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2024	776 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2024	223 500

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2023	308 930
Einlagen aus Spiritbeiträgen 2024	39 356
Spenden 2024	0
Rückbuchungen an den Mietzinsfonds 2024	0
	348 286
Entnahmen 2024	-77 877
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2024	270 409

Stichtag 31.12.2024

Mietzinsreduktionen: 1 Partei in der Siedlung Hardturm, 7 Parteien in der Siedlung Heizenholz, 14 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.

Anteilkapitalermässigungen: 8 Parteien in der Siedlung Hardturm, 3 Parteien in der Siedlung Heizenholz und 25 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.



Zum dritten Mal haben sich Vorstand und Geschäftsstelle für einen Tag zu einer Retraite zurückgezogen. Dieses Mal haben wir uns mit der Ebene «Kultur» auseinandergesetzt.



Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle

Das Wachstum hat uns in vielen Bereichen in Bewegung gehalten: in der Ausrichtung, in der Administration oder auf der Koch-Baustelle. Hier berichten wir über die wichtigsten Momente und Projekte im Kraftwerk1-Jahr.

Generalversammlung am 8. Juni

Die Generalversammlung (GV) 2024 fand in Zürich West im Tanzwerk101 statt, einen kurzen Spaziergang von unserer Gründer:innen-Siedlung Hardturm entfernt. Im Vorstand standen Erneuerungswahlen an von Erika Haltiner, Stefanie Pfändler und Roman Gaus. Alle wurden wiedergewählt. Die Wahl fand nicht mittels Mehrheitsentscheid, sondern mittels Zustimmungsmessung statt. Das gab den Anwesenden die Möglichkeit, auch eine qualitative Rückmeldung in Worten aufzuschreiben. Die allermeisten fanden die alternative Art der Vorstandswahl «cool» oder «spannend». Solche Formen der Abstimmung sind in soziokratischen Prozessen gängig. Wir hatten schon an der ausserordentlichen GV 2023 gute Erfahrungen damit gemacht und möchten diese vermehrt anwenden.

Neben den üblichen Standardtraktanden gabs kurze Infos zum Projekt Koch, zur Ausrichtung (ehemals Strategie) und zur Soziokratie und dazu, wie diese beiden Prozesse nun zusammenkommen. Als grosses Traktandum wurde diskutiert, wie der Überschuss im Mietzinsfonds abgebaut werden kann. Die GV entschied, dass die Siedlungen in den nächsten Jahren mehr Gelder erhalten, um eigene Projekte umzusetzen. Die dafür geplante Statutenänderung mussten wir aufgrund eines Formfehlers auf eine spätere GV verschieben. Dennoch fanden wir einen Weg, damit die Siedlungen das Geld bereits erhalten.

Am Nachmittag besichtigten wir die «aufgefrischte» Siedlung Hardturm (siehe auch Abschnitt «Ha! Hardturm auffrischen», Seite 16). Es gab kurzweilige Inputs an unterschiedlichen Stationen sowie Apéro in der Pantoffelbar. Der Besuch der Siedlung Hardturm schliesst unsere «Trilogie» ab – wir waren in den letzten Jahren jeweils am Nachmittag in einer Siedlung zu Besuch, was sehr gut ankam.

Neues aus der Organisation

Organisationsentwicklung hin zur Soziokratie

Kraftwerk1 ist mitten im Wandel zu einer neuen Organisationsform, der Soziokratischen Kreisorganisations-Methode (SKM). Dieses Modell basiert auf selbstorganisierten Kreisen statt hierarchischen, herkömmlichen «Ressorts». Wir berichten an dieser Stelle zum vierten Mal darüber; der Prozess ist intensiv, und wir lernen täglich Neues dazu. Die Mitglieder von Vorstand und Geschäftsstelle sind mittlerweile geübt in der neuen Art der Zusammenarbeit. Wir entscheiden an Sitzungen im Konsent und führen Wahlen für Aufgaben oder Funktionen mittels «offener Wahl» durch. Die neue Art der Zusammenarbeit fördert ein Miteinander auf Augenhöhe und stärkt das gegenseitige Vertrauen. Um den angestrebten Informationsfluss zu erreichen, suchen wir noch nach geeigneten Tools und Abläufen.

Die neue Kreisstruktur

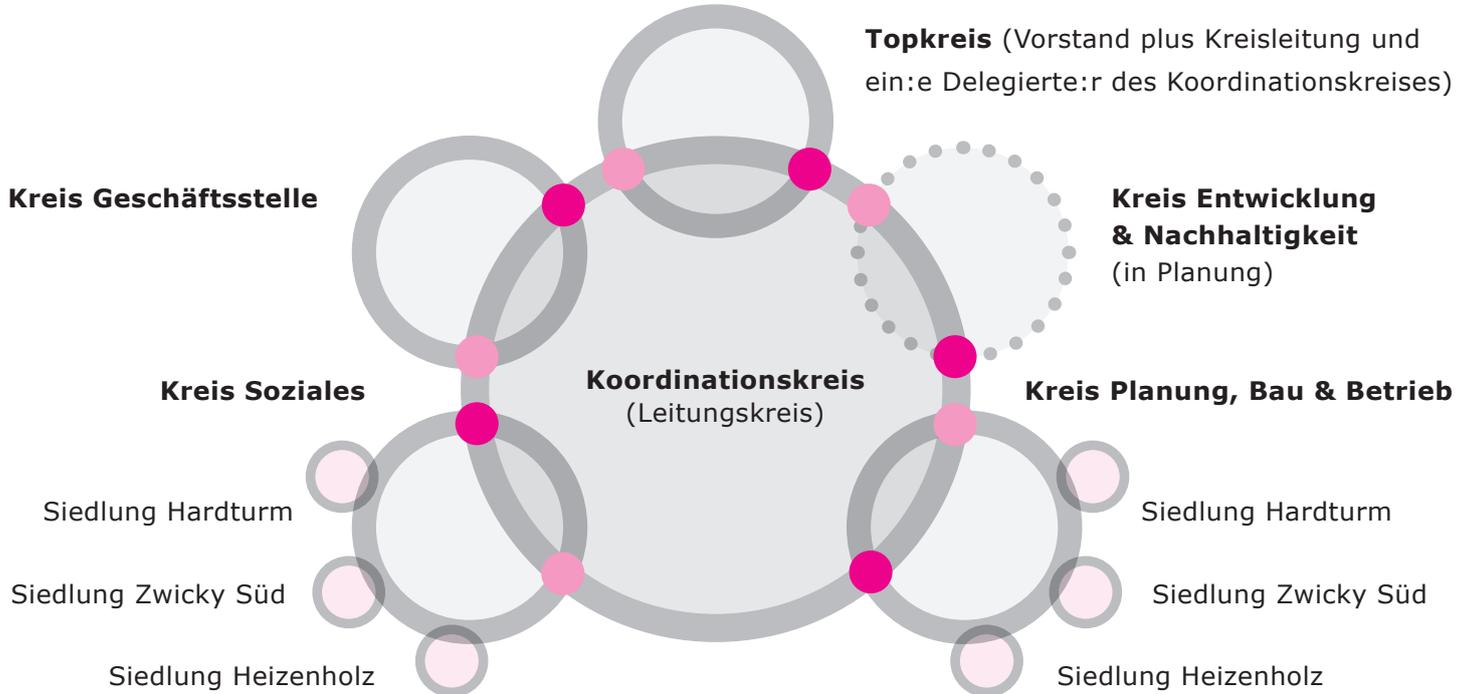
Einfach gesagt hat sich Folgendes geändert: Früher hat der Vorstand Grundsatzentscheide gefällt und die Geschäftsstelle hat diese ausgeführt, wie es in klassisch organisierten Genossenschaften verbreitet ist. Nun haben wir dieses hierarchische Prinzip aufgeweicht. Es wird dort entschieden, wo die Menschen arbeiten und wo Entscheidungen sie betreffen. Dies ist ein wichtiger Grundsatz in der Soziokratie. Neu werden die Entscheide also in den Kreisen gefällt.

Delegierte aus den Siedlungen neu in den Kreisen

2024 sind wir einen grossen Schritt weiter gegangen: Im Frühling haben die drei Siedlungen mittels Online-Wahl (siehe Seite 4) je zwei Delegierte gewählt. Jeweils eine Person für die beiden Kreise Soziales und Planung, Bau & Betrieb. Seit Herbst haben diese sechs Delegierten Einsitz in die Kreise. Dort treffen sie gemeinsam mit anderen Kreismitgliedern genossenschaftsrelevante Entscheidungen. Damit startete die Pilotphase, die bis Ende 2025 dauern wird. Aus Sicht der Geschäftsstelle ist der Start gelungen. Die Bewohnenden bringen die Siedlungs-Perspektive ein, die wir uns schon lange gewünscht haben, und bringen daraufhin die Sicht der Geschäftsstelle zurück in die

Kraftwerk1-Pilot-Kreisstruktur

Darstellung vereinfacht, mehr Infos auf kraftwerk1.ch/mural



Im 2024 hat Kraftwerk1 diese Kreisstruktur erarbeitet und ist damit in das Pilotjahr gestartet. Wir messen fortlaufend und steuern wenn nötig nach. Die Siedlungen haben je eine Person als Delegierte für die Kreise Soziales sowie Planung, Bau & Betrieb gewählt.

Siedlung. Wie die Delegierten diesen Prozess bisher erleben und was er für die Siedlungen bedeutet, erfahrt ihr in «Stimmen aus den Siedlungen» (Seiten 4–9).

Zusätzlich zu den beiden genannten Kreisen gibt es als wichtige Instanz einen weiteren Kreis: Im Koordinationskreis (KOK) werden zentrale genossenschaftsrelevante Grundsatzentscheide gefällt, alle Kreis- und Teamleitungen kommen hier zusammen. Toll ist, dass aus den Kreisen Soziales und Planung, Bau & Betrieb Delegierte aus den Siedlungen in den KOK gewählt wurden, so fließen nun indirekt auch Perspektiven aus den Siedlungen in den Koordinationskreis ein. Im Topkreis (TOK) sitzen mehrheitlich Mitglieder des Vorstands. Der TOK trägt die Verantwortung gegenüber der GV, ist für die Ausrichtung sowie für die Aussenwirkung von Kraftwerk1 zuständig. Auch in diesem Kreis arbeitet nun eine Bewohnerin mit, sie wurde vom Koordinationskreis in einer offenen Wahl als Delegierte in den TOK gewählt.

Der TOK trifft sich weniger häufig als der Vorstand früher für die herkömmlichen Vorstandssitzungen, da die meisten Entscheidungen nun im KOK getroffen werden. Nach Abschluss der Pilotphase, Ende 2025, gibt es eine Messung: Wir schauen, was sich verändert hat, und entscheiden, ob und wie wir weiter soziokratisch zusammenarbeiten.

Kreis Entwicklung & Nachhaltigkeit in Gründung

Das Thema der ökologischen Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Bestandteil der Kraftwerk1-DNA. Dass dies weiterhin so sein soll, zeigte sich auch im partizipativen Ausrichtungsprozess. Das Thema soll in der Organisation strukturell verankert werden und auch mehr Sichtbarkeit erhalten. In einem ersten Schritt wurde 2024 die Firma Basler & Hofmann mandatiert, die uns begleiten und beraten wird. Faktenbasierte ökologische Argumentation soll zur besseren Entscheidungsfindung bei baulichen und betrieblichen Themen beitragen. Als Erstes wurden die Siedlungen im

Hinblick auf «Netto Null» analysiert. Die Resultate dieser Analyse werden die Basis für ein nachhaltiges Monitoring bilden. Weitere Themenbereiche, wie zum Beispiel die Mobilität, sollen siedlungsübergreifend untersucht werden.

Ausrichtung (ehemals Strategie)

Die bisherige Kraftwerk1-Strategie «So wollen wir handeln» wurde 2014 verabschiedet und war auf zehn Jahre ausgelegt. Seit rund drei Jahren sind wir an der Erneuerung. Wir nennen das Produkt «Ausrichtung» statt Strategie, und der Prozess schreitet gut voran und findet unter Mitwirkung von Genossenschafter:innen statt. 2022 gabs eine genossenschaftsweite Umfrage, anschliessend Workshops zu den darin entdeckten Spannungsfeldern.

2023 haben wir eine neue Struktur definiert: Die neue Ausrichtung soll kein fixes Papier mehr sein, sondern zeitlich unbeschränkt, dafür agil und anpassbar, sodass sie mit der Zeit und mit Veränderungen um uns herum mitgehen kann. Dazu haben wir «Unser Zukunftsbild» und «Unser Beitrag» formuliert. Diese Leitsätze helfen uns schon heute dabei, in unserer täglichen Arbeit Prioritäten zu setzen.

2024 fanden drei Workshops mit insgesamt fast hundert Teilnehmenden statt. Die Arbeit an «Unser Beitrag» ging weiter. Die Gruppen haben Themen herausgearbeitet, sogenannte «Fokusthemen», die für unsere Genossenschaft künftig zentral sein sollen. 2025 formuliert eine Schreibgruppe die Fokusthemen aus und übergibt sie den soziokratischen Kreisen. Dort wird geplant, wie die Fokusthemen unter Berücksichtigung von Ressourcen und Dringlichkeit angegangen werden. An der GV 2025 zeigen wir den aktuellen Stand.

Retraite

Auch 2024 waren die Veränderungen in der Zusammenarbeit an der gemeinsamen Retraite von Vorstand und Geschäftsstelle Thema. Während 2022 «Mehr Miteinander» und 2023 «Klarer Fokus» die Quintessenz waren, war es 2024 «Mehr Vertrauen». Gemeint ist damit, dass wir uns auch kulturell weiterentwickeln. Im Dreieck «Strategie, Struktur und Kultur» sind wir mit der Ausrichtung auf gutem Weg. Bezüglich Struktur sind wir daran, uns soziokratisch zu organisieren. Nun sind wir auch die Ebene der Kultur angegangen, denn die vielen Veränderungen brauchen grosses gegenseitiges Vertrauen. Es hat sich gezeigt, dass wir dafür eine gute Basis schaffen müssen: Prozesse und Abläufe verbessern und an die neue Zusammenarbeit anpassen. Diese Aufgabe wird uns 2025 beschäftigen.

Neue Mitarbeitende auf der Geschäftsstelle

Seit Februar arbeitet Anna-Lea Imbach für die beiden Bereiche Gemeinwesenarbeit und Kommunikation auf der Geschäftsstelle und teilt das Büro und die Arbeit mit Heidi Wicki und Anna-Katharina Ris. Urs Büchi hat im August begonnen und wirkt in einer neu geschaffenen Funktion als Leitung Facility-Management. Er ist neu Vorgesetzter der Hauswarte und des Reinigungspersonals und kümmert sich um Arbeiten in den bestehenden Siedlungen. Dies bringt die lang gewünschte Entlastung der Bereiche Immobilienbewirtschaftung von Marianne Gadiant und Bau & Entwicklung von Amélie Fibicher. Amélie kann sich nun neben dem Projekt Koch auch vermehrt den Bereichen Nachhaltigkeit und Siedlungsentwicklung widmen.

Neues aus den Siedlungen

Zwicky Süd

Zwicky Süd, unsere Siedlung in Dübendorf knapp hinter der Stadtzürcher Grenze, ist unsere grösste Siedlung. Im Frühling haben engagierte Bewohner:innen zusammen mit dem Quartierverein 296 die nun permanente Street-Soccer-Anlage unter dem Bahnviadukt eingeweiht. Damit haben die Kinder und Jugendlichen einen langersehnten Ort erhalten, um sich auszutoben.

Im Aussenraum wächst die Fassadenbegrünung endlich üppiger, das ist erfreulich. Wir haben sie vor ein paar Jahren erweitert. Die Bewohner:innen wünschen sich jedoch noch mehr Grün. Diesbezüglich sind einige selbstorganisierte Projekte am Laufen, die aus dem Überschuss im Solifonds bezahlt werden, der an die Siedlungen zurückgeht.

Heizenholz

In unserer kleinsten Siedlung haben wir zusätzlichen Wohnraum geschaffen: Aus einer ehemaligen Bürofläche ist eine Dreizimmerwohnung entstanden, die im Sommer bezogen wurde. Die Bewohner:innen haben zudem einen ehemaligen Hobbyraum in einen kleinen Kulturraum umgewandelt, wo Lesungen, Konzerte und Filmabende stattfinden. Die Miete bezahlen 33 Bewohner:innen mit einem selbstgewählten Betrag. Dies ist ein schönes Beispiel für eine lebendige Selbstorganisation.

Die «aufgefrischte» Siedlung Hardturm, die erste Kraftwerk1-Siedlung, die 2001 bezogen wurde. Neben vielem anderen wurde das Dach aufgewertet.

Hardturm

Das Projekt «Ha! Hardturm auffrischen» wurde abgeschlossen. Das Auffrischen war keine Renovation im klassischen Sinne, sondern ein Weiterbauen. Das Ganze war von langer Hand und unter intensiver Mitwirkung der Bewohnenden geplant. Es wurden Räume getauscht, der Dachraum vergrössert und schalltechnisch verbessert, die Pantoffelbar erweitert, eine neue Eingangszone erstellt sowie der Aussenraum umgestaltet.

Zur Einordnung: Die Siedlung Hardturm ist das erste Kraftwerk1-Projekt und wurde 2001 bezogen. Die Finanzierung war äusserst anspruchsvoll und das Baubudget limitiert. Zudem musste das Vorhaben in einen bestehenden Gestaltungsplan «eingepasst» werden. Auch gabs damals ja kaum Erfahrungen bei der Entwicklung eines solchen Pionierbaus. Man hat bei den Gemeinschaftsflächen offengelassen, welche Aneignungen sich im Zusammenleben entwickeln würden. Dieses bewusste «Nichtfertigbauen» und das selbstorganisierte Gestalten von Gemeinschaftsflächen haben sich in der Folge zu einem Selbstverständnis von Kraftwerk1 entwickelt. Denn auch mit der mittlerweile grösseren Erfahrung wollen und können wir das Verhalten der künftigen Mietenden nicht voraussagen. Wir bauen auch heute die Gemeinschaftsflächen – draussen wie drinnen – nicht fertig. Ein spannender Aspekt: Als in der Siedlung über dieses Projekt abgestimmt wurde, fiel der Entscheid mit 51 zu 49 Prozent sehr knapp aus. Nicht alle waren also gleichermassen mit dem Umfang und der Umsetzung des Weiterbauens glücklich. Wir als Genossenschaft lernten daraus unter anderem, dass Entscheidungsfindungen mit Ja/Nein-Abstimmungen nicht unbedingt gemeinschaftsfördernd sind. Unter anderem diese Erfahrung hat uns dazu inspiriert, über neue Formen der Zusammenarbeit nachzudenken.

Künftige Siedlung Koch

2024 gings auf der Koch-Baustelle in die Höhe. Ende 2024 war der Bau im 6. OG angelangt, während unten bereits die ersten Fenster eingebaut wurden. Den täglichen Fortschritt könnt ihr via Baustellenwebcam auf unserer Website verfolgen (kraftwerk1.ch/webcam).

Mit dem Bezug rechnen wir per Ende 2026. Im Herbst hat der Vermietungsprozess der Rohbaueinheiten gestartet. Es gab einen ersten Workshop für Interessierte. 2025 geht es weiter mit den Grosswohnformen und mit den konventionellen Wohnungen circa ein Jahr vor Bezug. Das Gremium «Ausschuss Vermietung» hat 2024 Details rund um die Vergabe definiert. Zudem sind nun alle wichtigen Informa-

tionen zur Vermietung auf der Kraftwerk1-Website aufgeschaltet und werden laufend ergänzt. Wann die Vermietung konkret losgeht, erfahrt ihr Mitglieder per E-Mail.

Vernetzung im Quartier

Kraftwerk1 vernetzt sich bereits heute mit der künftigen Nachbarschaft und organisiert Anlässe mit Akteur:innen aus dem Quartier für Nachbar:innen und Genossenschaftler:innen. 2024 hat nochmals ein Spaziergang mit Marie-Anne Lerjen und ihrer Agentur für Gehkultur stattgefunden. Im Herbst haben wir die Verantwortlichen vom Gemeinschaftszentrum Bachwiesen kennengelernt und eine Führung hinter die Kulissen erhalten, während draussen Schlangenbrot auf dem Feuer gebrätelt wurde.



Augenblicke 2024



Wo ist die Sala Comun? Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle zu Besuch auf der Koch-Bau-Stelle.



Früher Hobbyraum, heute «Club» für Lesungen, Konzerte oder Filmabende: Initiative der Bewohner:innen im Heizenholz.



Bauküche #6 Erneut schnüren wir die Schuhe und spazieren mit «lerjentours» rund ums Koch-Quartier.



Nachmittags nach der GV in der aufgefrischten Siedlung Hardturm: Bewohner:innen geben spannende Kurz-Inputs. Hier auf dem Dach.

Februar

März

April

Mai

Juni

Juli



Endlich Platz zum Austoben: Engagierte Bewohner:innen weihen zusammen mit dem Quartierverein 296 die nun permanente Street-Soccer-Anlage unter dem Bahnviadukt ein.

Danke, wir freuen uns!

Die Wahlen sind abgeschlossen. Danke für eure Mühen! Bald starten wir mit dem einjährigen Pilot in der neuen Kreisstruktur und dem frisch gewählten Delegierten:

Kreis Soziales	Kreis Planung, Bau, Betrieb
Vero Sonderegger (Hd)	Rita Zürcher (Hd)
Nailja Schläpfer (Hex)	Claudia Thönißen (Hex)
Thomas Lampart (Zw)	Beat Vogel (Zw)

Mit diesen Wahlen haben wir «gemeinsam gewählt», wie wir es im Rahmen unserer neuen Ausrichtung vorgegeben haben. Wie fändet ihr den Prozess? Was würdet ihr für ein nächstes Mal ändern wünschen? Sag es uns, wir möchten gemeinsam weiterlernen und miteinander die Experimentierkultur leben.

Sag uns deine Meinung!

Mehr Mitbestimmung
Gemeinsame Verantwortung
Gutes Informationsniveau
Mithinnehmendes auf Augenblicke

Mehr Infos auf bc.ch/ta oder kraftwerk1@bc.ch

Kraftwerk1

Jede Siedlung wählt je eine delegierte Person für die Kreise Soziales sowie Planung, Bau & Betrieb. Diese entscheiden künftig mit.



Alle drei Vorstände:innen sind wiedergewählt – mittels neuartiger, soziokratischer Zustimmungsmessung, die auch qualitative Rückmeldungen erlaubt.



Wohin mit dem Tisch? Einrichten der neu gestalteten Räumlichkeiten: «Ha! Hardturm auffrischen» kommt nach langer Planung und manchmal lärmintensiver Umsetzung zum Abschluss.



Aus Büro wird Wohnung.
Neuer Wohnraum im Heizenholz für drei Personen.



Erste Sitzung des Koordinationskreises. Hier werden Grundsatzentscheide für die ganze Genossenschaft gefällt.



Eine weitere gelungene Ausgabe des Zwicky-Süd-Hoffests mit Speis, Trank, Tanz, Musik und schönen Begegnungen.



Bald Nachbar:innen: Bauküche #7 mit dem Gemeinschaftszentrum Bachwiesen. Schlangenbrot und Führung am Feierabend.

August

September

Oktober

November

Dezember



Das Zwicky wird grüner! Die Fassadenbegrünung wächst nun üppig. Die Bewohner:innen wünschen sich noch mehr Grün und planen selbst Projekte.



Fast hundert Teilnehmende in drei Workshops zur Ausrichtung. Dieses Jahr wurde an den Fokusthemen gearbeitet.



Retraite: Bereits angeschaut hatten wir Struktur (Soziokratie) und Strategie (Ausrichtung). Nun widmen sich Geschäftsstelle und Vorstand der Kultur unserer Organisation.



Die Geschäftsstelle auf Inspirationstour: an der Ausstellung «Cool down Zürich» und im temporären Zirkusquartier.

Die vorgefertigten Treppenelemente liegen zum Einbau bereit. Im Hintergrund liegen die offene Kohlelagerhalle, die unmittelbar neben der Kraftwerk1-Siedlung im Koch-Park steht.





Eindrücke von der Baustelle Koch. Vom Betonieren der Bodenplatte über das Fassaden-Mockup bis hin zu den Schalungen für die Diamant-Betonstützen.





Eines der Oblichter im Durchgang zum Park. Hier noch mit Absturzicherung.

Jahresrechnung 2024

2024 ist der Referenzzinssatz auf 1,75 Prozent gestiegen. Kraftwerk1 musste reagieren und die Mieten per Mai um durchschnittlich 11,6 Prozent anheben. Die Bauteuerung hat zu einer Aufwandsteigerung geführt. Sie war im vergangenen Jahr zwar tiefer als 2023, aber mit 5 Prozent immer noch überdurchschnittlich hoch.

Auch der Finanzaufwand ist beträchtlich gestiegen, um 17 Prozent. Dies, obwohl sich der Kapitalmarkt wieder etwas erholt hat und der Leitzins der Nationalbank und somit auch die Hypothekarzinsen gesunken sind. Der Vorstand kann jedoch erneut eine ausgeglichene Rechnung vorlegen. Einfach gesagt heisst das: Kraftwerk1 hat auch 2024 etwa gleich viel eingenommen wie ausgegeben.

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ist gegenüber dem Vorjahr um rund 12 Mio. Franken auf gut 165 Mio. Franken gestiegen. Das liegt an der Bautätigkeit bei den beiden Projekten Siedlung Koch und «Ha! Hardturm auffrischen». Dort wurden im vergangenen Jahr rund 18 Mio. Franken und insgesamt bereits über 45 Mio. Franken investiert. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds der Siedlungen konnten wir vollumfänglich im gesetzlichen Umfang vornehmen. Die Amortisationen auf den Immobilien konnten entlang der Abschreibungskurve getätigt werden. Sie liegen damit noch immer über dem Wert der Lebensdauer bei Gebäuden von 90 Jahren. Unser Genossenschaftskapital ist um über 1 Mio. Franken angestiegen. Dies unter anderem infolge des starken Zuwachses an Mitgliedern: 2024 ist die Mitgliederzahl um 2158 Mitglieder auf 5114 angewachsen.

Aktiven: Veränderungen bei den Aktiven sind einerseits, wie oben beschrieben, bei den «Immobilien Sachanlagen» sichtbar. Andererseits ist bei den «Finanzanlagen» ein Rückgang um gut 4 Mio. Franken ersichtlich. Dies, weil die Baugenossenschaft «mehr als wohnen» uns ein Darlehen zurückbezahlt hat. Das Darlehen war so geplant, dass wir das Geld rechtzeitig für den Bau der neuen Siedlung Koch zurückbekommen.

Passiven: Das Fremdkapital hat 2024 um rund 11 Mio. Franken auf gut 150 Mio. Franken zugenommen. Um das

Neubauprojekt Siedlung Koch zu finanzieren, haben wir den Baukredit genutzt und weitere rund 14 Mio. Franken aufgenommen. In der Depositenkasse stellen wir fest, dass auslaufende, langfristige Einlagen oft in variable Einlagen umgewandelt oder ganz zurückgefordert werden. So haben die Einlagen in die «Depositenkasse variabel» um gut 2 Mio. Franken zugenommen, und im Gegenzug dazu ist der Saldo der «Depositenkasse fix» um knapp 3 Mio. Franken zurückgegangen. Alles in allem sind die Depositen insgesamt rund 1 Mio. Franken tiefer.

Erfolgsrechnung

Die Erholung auf dem Finanzmarkt hat sich im «Finanzaufwand» noch nicht abgezeichnet. Wir haben gegenüber dem letzten Jahr eine erneute Steigerung der Ausgaben für Fremdkapital. Dieses Jahr beträgt der Zuwachs gut 17 Prozent (im Vorjahr waren es rund 20 Prozent) auf 1 326 947 Franken. Die Amortisationen auf den Immobilien können wir nicht maximal, aber ausreichend, vornehmen. Mit dem Überschuss von 182 627 Franken beantragt der Vorstand gegenüber der Generalversammlung, das Anteilkapital auch in diesem Jahr mit 1,5 Prozent zu verzinsen.

Ertrag: Die Mietzinserträge haben durch die Mietzinserhöhung per Mai 2024 um rund 460 000 Franken zugenommen und liegen bei gut 6 Mio. Franken. Die Mietzinserträge werden 2025 nochmals steigen, da sich die erwähnte Erhöhung dann auf das gesamte Jahr auswirkt. Die Berechnungsgrundlage der Mietzinse verbleibt bis auf Weiteres bei einem Referenzzinssatz von 1,75 Prozent.

Aufwand: Der Liegenschaftenaufwand ist insgesamt gestiegen. Ein Treiber ist erneut der höhere Gebäudeversicherungswert, auf dessen Basis wir die Einlage in den Erneuerungsfonds vornehmen müssen. Diese Einlage ist nochmals um gut 5 Prozent auf knapp 1,25 Mio. Franken gestiegen. Der Personalaufwand und die Entschädigung für den Vorstand haben sich stabil gehalten. Die Geschäftsstelle hat sich neu aufgestellt, und es werden und wurden im Zuge des erwarteten Wachstums neue Stellen in den Bereichen Kommunikation, Gemeinwesen, Mietwesen sowie Bau & Unterhalt geschaffen.

Bilanz

Aktiven

Erläuterungen
im Anhang

31.12.2024

Vorjahr

Umlaufvermögen

CHF

CHF

Flüssige Mittel		1939687	1382577
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen		80906	81697
Übrige kurzfristige Forderungen		126055	1687920
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	619170	534677
Umlaufvermögen		2765818	3686871

Anlagevermögen

Finanzanlagen	2.2	1006356	5098578
Mobile Sachanlagen		53314	55681
Immobilien Sachanlagen	2.3	161058246	143847425
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		341000	360000
Anlagevermögen		162458916	149361684

Total Aktiven

165 224 734

153 048 555

Passiven

31.12.2024

Vorjahr

Fremdkapital

CHF

CHF

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2778822	6879828
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	523740	523740
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		544529	236144
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	1062135	974185
Total kurzfristiges Fremdkapital		4909226	8613896

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	133621421	119861636
Diverse Rückstellungen	2.7	270409	308930
Erneuerungsfonds	2.8	11811227	10830071
Total langfristiges Fremdkapital		145703057	131000637

Total Fremdkapital

150 612 283

139 614 534

Eigenkapital

Genossenschaftskapital	2.9	14283500	13117000
Gesetzliche Gewinnreserven		143085	137072
Gewinn-/Verlustvortrag		3239	59680
Jahresgewinn		182627	120270
Eigenkapital		14612451	13434021

Total Passiven

165 224 734

153 048 555

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2024 CHF	Vorjahr CHF
Mieterträge		6 069 101	5 609 678
Diverse Erträge		228 929	136 600
Aktivierete Eigenleistungen		184 785	212 064
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		6 482 815	5 958 343
Unterhalt und Reparaturen	2.10	-572 606	-570 105
Gebäudeversicherung		-56 496	-52 801
Erneuerungsfonds		-1 247 580	-1 184 680
Baurechtszins		-30 390	-30 390
Total Liegenschaftenaufwand		-1 907 072	-1 837 976
Bruttogewinn		4 575 743	4 120 367
Personalaufwand	2.10	-959 109	-941 605
Vorstandsentschädigungen		-109 555	-117 100
Diverser Verwaltungsaufwand		-469 596	-400 134
Total übriger betrieblicher Aufwand		-579 151	-517 234
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern		3 037 483	2 661 528
Einlage Amortisationsfonds		-1 367 662	-1 295 200
Einlage Heimfallfonds		-72 670	-71 620
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen		-28 520	-20 810
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-24 661	-24 293
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-1 493 513	-1 411 923
Total Finanzaufwand		-1 326 947	-1 133 267
Total Finanzertrag		25 427	36 155
Erfolg vor Steuern		242 450	152 492
Direkte Steuern		-59 823	-32 223
Gewinn		182 627	120 270

Anhang

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.

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

	2024 CHF	Vorjahr CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen	619 170	534 677
Aufgelaufene Nebenkosten	432 989	380 767
Guthaben Steuern	32 406	34 000
Diverses	153 775	119 911
2.2 Finanzanlagen	1 006 356	5 098 578
ZKB-Mieterkaufkonto	44 153	44 060
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HBG	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	54 500	54 500
Darlehen an Genossenschaften	340 000	4 420 316
Darlehen an Mietende	298 703	310 703
2.3 Immobille Sachanlagen	1 61 058 246	1 43 847 425
Gebäude und Grundstücke	122 452 524	122 381 579
./ Amortisationsfonds	-21 718 305	-20 350 644
Gebäude auf Land im Baurecht	14 532 848	14 323 577
./ Heimfallfonds	-287 530	-214 860
Photovoltaik-Anlagen	570 082	416 332
./ Amortisation Photovoltaik-Anlagen	-181 849	-153 329
Gebäude im Bau	45 690 478	27 444 770
2.4 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	523 740	523 740
Amortisationen mit Fälligkeiten im Folgejahr	523 740	523 740
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	1 062 135	974 185
Vorausbezahlte Mieten	433 324	347 008
Akonto-Nebenkostenzahlungen Mietende und Nebenkostenpauschalen	421 266	417 697
Zu viel einbezahltes Genossenschaftskapital	124 000	101 500
Ausstehende Löhne	45 600	90 888
Kontokorrent Sozialversicherungen und Quellensteuer	2 136	5 093
Diverses	35 810	12 000

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	133 621 421	119 861 636
Depositenkasse variabel	10 817 083	8 763 145
Depositenkasse fix	7 810 118	10 780 532
Hypotheken	114 994 220	100 317 960
2.7 Diverse Rückstellungen	270 409	308 930
Mietzinsfonds der SoliKomm	270 409	308 930

2.8 Erneuerungsfonds

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

2.9 Genossenschaftskapital

Gem. Art. 27 der Statuten erfolgt die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert per Ende des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

Total Mitgliedschaften	2 278 000	1 218 000
Total freiwilliges Anteilkapital	429 500	429 500
Total Hardturm	4 313 500	4 297 000
Total Heizenholz	1 372 000	1 358 500
Total Zwicky Süd	5 673 500	5 555 500
Differenz Sollanteilkapital	217 000	258 500
	14 283 500	13 117 000

2.10 Personalaufwand

Total Personalaufwand Hauswartung und Verwaltung	1 095 897	1 075 003
--	------------------	------------------

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	114 979 536	116 139 652
Hypotheken und Darlehen	114 994 220	100 317 960

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Januar 2071.

Der jährliche Baurechtszins beträgt	30 390	30 390
-------------------------------------	---------------	---------------

5. Für die gemieteten Büroräume besteht ab 01.04.2023 ein langfristiger Mietvertrag mit einer festen Laufzeit bis zum 31.03.2027. Der jährliche Mietzins beträgt CHF 74 981 (exkl. MWST).

6. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	124 758 428	118 468 086
--------------------------	--------------------	--------------------

7. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr über 10.

8. Mietobjekte

Siedlung Hardturm		
Wohnungen	81	81
Gewerbe	21	21
Siedlung Heizenholz		
Wohnungen	27	26
Gewerbe	3	4
Siedlung Zwicky Süd		
Wohnungen	125	125
Gewerbe (m ²)	3850	3850
9. Auflösung Stille Reserven		
	38 610	1 046

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2024	Vorjahr
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	3 239	59 680
Jahresgewinn	182 627	120 270
Bilanzgewinn	185 866	179 950
Gesetzliche Gewinnreserve	-9 131	-6 013
Verzinsung Anteilscheinkapital 1,5%	-171 676	-170 697
Vortrag auf neue Rechnung	5 059	3 239

Mietfranken

Anteilmässiger Aufwand für

- Unterhalt, Reparaturen (10%)
- Abgaben (4%)
- Verwaltung (21%)
- Kapitalzinsen (22%)
- Abschreibungen, Rückstellungen (43%)

Die Aufwandszuweisung orientiert sich an der Branchenstatistik 2021 von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Genossenschaften mit über 2000 Mitgliedern sind zur ordentlichen Revision verpflichtet. Aus diesem Grund ist ein zusätzlicher Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Kraftwerk1 hat sich für Swiss GAAP FER entschieden. Diesen Bericht publizieren wir ausschliesslich online auf www.kraftwerk1.ch.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 24 bis 28) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 17. April 2025

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Durchblick von der Foyertreppe zur befahrbaren Velorampe.



Beim Rundgang wird klar: Der Kraftwerk1-Bau wird spannend – Mit Zirkushallen, Kindergarten, Sala Comun und direktem öffentlichem Durchgang von der Flüelastrasse in den Park.



Blick per Webcam auf die Kraftwerk1-Baustelle. Dazu Wochen-, Monats- und Jahresrückblicke.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Genosschafter:innen

Ende 2024 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 5114 Mitglieder.

Bewohner:innen

Siedlung Hardturm, Zürich West: rund 250 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz, Höngg: rund 100 Kinder und Erwachsene

Siedlung Zwicky Süd, Dübendorf: rund 350 Kinder und Erwachsene

Technische Hauswartung

Siedlungen Hardturm und Heizenholz: Sherif Nuhiji

Siedlung Zwicky Süd: Bujamin Zuberi

Reinigung

Siedlung Hardturm: Lahcen Asfour, Sanije Nuhiji, Ardiana Nuhiji

Siedlung Heizenholz: Kata Jurkic

Siedlung Zwicky Süd: Halime Zuberi

Gartenarbeiten

Siedlung Hardturm: Lorenz de Vallier

Geschäftsstelle

Urs Büchi, Leitung Facility Management (ab 1.8.)

Andreas Engweiler, Geschäftsführung

Amélie Fibicher, Bau & Entwicklung

Marianne Gadiant, Immobilienbewirtschaftung

Alex Hafner, Administration & Bewirtschaftung

Anna-Lea Imbach, Gemeinwesen & Kommunikation (ab 1.2.)

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Anna-Katharina Ris, Kommunikation

Tahira Vayani, Buchhaltung & Administration

Heidi Wicki, Gemeinwesen & Partizipation

SoliKomm

Karin Bosshard, Daniela Probst, Thomas Villiger

Vorstand

Roman Gaus, Ressort Finanzen

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

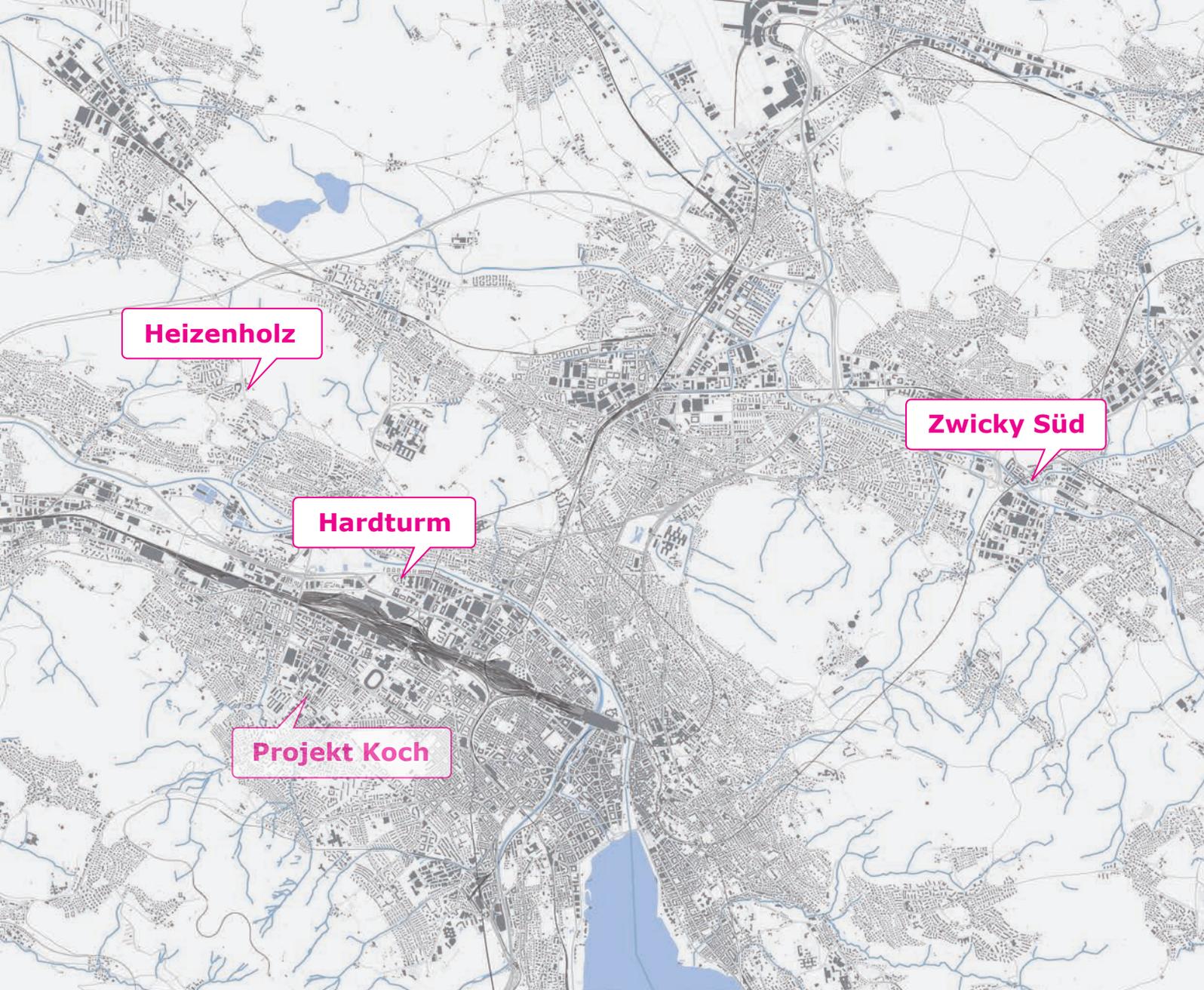
Erika Haltiner, Ressort Siedlungsleben, Vorstandskoordination, Co-Präsidium

Ivo Hasler, Ressort Bau & Unterhalt

Philipp Klaus, Co-Präsidium, Ressort Kommunikation

Ariane Meier, Ressort Ökologie & Innovation

Stefanie Pfändler, Ressort Siedlungsprojekte



Impressum

Herausgeber: Vorstand Bau- und Wohngensossenschaft Kraftwerk1

Redaktion: Anna-Katharina Ris und Anna-Lea Imbach

Konzept: Bossard Wettstein

Gestaltung: Michael Nitsch, null-oder-eins visuelle gestaltungen

Fotos: Giorgio von Arb, Matthias Bader (Titelbild und Umschlag), Thomas Haug (Seite 17) sowie Anna-Katharina Ris (Seiten 02, 12, 18, 19, 30, 31 oben links) und Anna-Lea Imbach (Seiten 18, 19)

Korrektorat: Alexandra Bernoulli

Papier: Refutura, 100% Altpapier, FSC-zertifiziert, CO₂-neutral

Druck: ROPRESS

Auflage: 2250 Exemplare

Kontakt Geschäftsstelle:

Hardturmstrasse 134

8005 Zürich

Tel: 044 446 40 60

E-Mail: info@kraftwerk1.ch

www.kraftwerk1.ch

Kraftwerk1
Bau- und Wohngensossenschaft

