

---

# **Jahresrechnung Swiss GAAP FER 2024**

Bau- und Wohngenossenschaft  
Kraftwerk1

---

## Jahresrechnung Swiss GAAP FER 2024

Aufgrund der Tatsache, dass die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 mehr als 2000 Genossenschaftler:innen zählt, ist sie verpflichtet, zusätzlich zum herkömmlichen Rechnungsabschluss nach OR 957 – 962, seit dem Geschäftsjahr 2021 einen Abschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen.

Die Verantwortlichen der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 haben sich entschlossen, dies nach Swiss GAAP FER zu machen. Der vorliegende Abschluss nach Swiss GAAP FER wurde von der Revisionsgesellschaft geprüft. Er hat lediglich informativen Charakter. Die Generalversammlung kann darüber nicht befinden, und auch steuerlich gilt nur der durch die Generalversammlung genehmigte Abschluss nach OR 957 – 962.

Der vorliegende Abschluss nach Swiss GAAP FER unterscheidet sich gegenüber dem ordentlichen Abschluss nach OR 957 – 962 in folgenden Punkten:

### **Abschreibungen**

Es werden nur die Gebäude ohne Land und diese linear (d. h. gleichmässig über die angenommene Nutzungsdauer) abgeschrieben, was zu andern Abschreibungen in der Erfolgsrechnung sowie andern Liegenschaftswerten respektive einem andern Eigenkapital in der Bilanz führt.

### **Rückstellung latente Steuern**

Durch die abweichende Buchführung ergeben sich Veränderungen der Stillen Reserven innerhalb des Eigenkapitals, welche um die potenziell darauf lastende Ertragssteuer erfolgswirksam korrigiert werden.

# Bilanz

## Aktiven

	Erläuterungen im Anhang	31.12.2024	Vorjahr
		CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1 939 687	1 382 577
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen	1	89 895	90 774
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	126 055	1 687 920
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	619 170	534 677
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>2 774 807</b>	<b>3 695 948</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	4	1 658 874 222	1 484 677 790
Finanzanlagen	5	1 006 356	5 098 578
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1 668 93 778</b>	<b>1 535 66 368</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 69 668 585</b>	<b>1 57 262 316</b>

## Passiven

		31.12.2024	Vorjahr
		CHF	CHF
<b>Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	523 740	523 740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 778 822	6 879 828
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		544 529	236 144
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	1 062 135	974 185
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4 909 226</b>	<b>8 613 896</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	1 336 214 221	1 198 616 366
Rückstellungen	9	12 749 447	11 728 968
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 463 708 68</b>	<b>1 315 906 04</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 51 280 094</b>	<b>1 40 204 501</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	10	14 283 500	13 117 000
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-341 000	-360 000
Gewinnreserven		4 130 118	4 069 604
Jahresgewinn		315 873	231 212
<b>Eigenkapital</b>		<b>18 388 491</b>	<b>17 057 816</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 69 668 585</b>	<b>1 57 262 316</b>

# Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2024 CHF	Vorjahr CHF
Mieterträge		6 069 013	5 610 183
Diverse Erträge		190 408	135 050
Aktivierete Eigenleistungen		184 785	212 064
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>6 444 206</b>	<b>5 957 296</b>
Unterhalt und Reparaturen		-572 606	-570 105
Gebäudeversicherung		-56 496	-52 801
Erneuerungsfonds		-1 247 580	-1 184 680
Baurechtszins		-30 390	-30 390
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-1 907 072</b>	<b>-1 837 976</b>
<b>Bruttogewinn</b>		<b>4 537 134</b>	<b>4 119 321</b>
<b>Personalaufwand</b>	11	<b>-959 109</b>	<b>-941 605</b>
Vorstandsentschädigung		-109 555	-117 100
Diverser Verwaltungsaufwand		-494 272	-422 898
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>		<b>-603 827</b>	<b>-539 998</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern</b>		<b>2 974 198</b>	<b>2 637 717</b>
Einlage Amortisationsfonds		-1 156 484	-1 155 696
Einlage Heimfallfonds		-72 670	-71 620
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen		-28 520	-20 810
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-24 661	-24 293
<b>Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögen</b>		<b>-1 282 335</b>	<b>-1 272 418</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>1 691 863</b>	<b>1 365 298</b>
<b>Finanzaufwand</b>		<b>-1 326 947</b>	<b>-1 133 267</b>
<b>Finanzertrag</b>		<b>25 427</b>	<b>36 155</b>
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>390 343</b>	<b>268 186</b>
Ertragssteuern	12	-74 470	-36 975
<b>Jahresgewinn</b>		<b>315 873</b>	<b>231 212</b>

## Geldflussrechnung

	2024	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Betriebstätigkeit</b>		
Jahresgewinn	315 873	231 212
Abschreibungen auf Sachanlagen	1 282 335	1 272 418
Einlagen Erneuerungsfonds	1 247 580	1 184 680
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	39 323	27 516
Zinsen Depositenkasse	155 126	158 363
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>3 040 237</b>	<b>2 874 189</b>
Veränderung Forderungen Lieferungen & Leistungen	879	-5 045
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	1 561 865	-1 632 871
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-84 492	-33 879
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	-4 101 006	6 450 095
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	308 385	129 842
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	87 950	-25 798
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>813 818</b>	<b>7 756 533</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Immoblie Sachanlagen	-18 701 913	-17 959 670
Baukostenbeiträge aus öffentlicher Hand	22 240	-
Investitionen in übrige Sachanlagen	-22 295	-12 295
Veränderung Finanzanlagen	4 092 222	-64 823
Entnahme Erneuerungsfonds	-266 424	-723 221
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-14 876 169</b>	<b>-18 760 008</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-523 740	-523 740
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	14 128 399	9 325 281
Veränderung Mitgliedschaften & Anteilkapital	1 185 500	155 500
Gewinnausschüttung, Verzinsung Genossenschaftskapital	-170 697	-170 952
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>14 619 462</b>	<b>8 786 089</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>557 111</b>	<b>-2 217 386</b>
<b>Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel</b>		
Flüssige Mittel per 1.1.	1 382 577	3 599 963
Flüssige Mittel per 31.12.	1 939 687	1 382 577
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>557 111</b>	<b>-2 217 386</b>

## Eigenkapitalnachweis

	Genossenschafts- kapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinnreserven	<b>Total</b>  CHF
Eigenkapital per 1.1.2023 nach Swiss GAAP FER	13 082 500	-481 000	4 240 556	16 842 056
Zins auf Genossenschaftskapital			-170 952	-170 952
Veränderung Genossenschaftskapital	34 500	121 000		155 500
Jahresgewinn			231 212	231 212
<b>Eigenkapital per 31.12.2023 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>13 117 000</b>	<b>-360 000</b>	<b>4 300 816</b>	<b>17 057 816</b>
Zins auf Genossenschaftskapital			-170 697	-170 697
Veränderung Genossenschaftskapital	1 166 500	19 000		1 185 500
Jahresgewinn			315 873	315 873
<b>Eigenkapital per 31.12.2024 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>14 283 500</b>	<b>-341 000</b>	<b>4 445 991</b>	<b>18 388 491</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2024 nach Swiss GAAP FER

## Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

### Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

### Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
Grundstücke	keine Abschreibungen
Restaurationsbetriebe	40 Jahre
Bürogebäude	60 Jahre
Wohnhäuser	90 Jahre
Liegenschaften im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag
Sachanlagen in Bau	keine Abschreibungen
Photovoltaikanlage	20 Jahre
Übrige Sachanlagen	5 bis 10 Jahre

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

### Sachanlagen im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten, unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung, bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene, werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Anteilsscheine, Darlehen an Mietende sowie Darlehen an Genossenschaften. Die Bilanzierung erfolgt zum Anschaffungswert.

### Aktivierete Eigenleistungen / Aktivierete Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert.

	2024	Vorjahr
	CHF	CHF
Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte	184 785	212 064
Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	407 829	217 502

**Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)**

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

**Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)**

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

**Depositenkasse**

Die Einlagen der Depositenkasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.0% für variable Einlagen und 0.75% bis 2.0% für fixe Einlagen.

**Rückstellungen**

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen werden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet; den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

**Erneuerungsfonds**

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15% des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden.

**Latente Ertragssteuern**

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz:

	<b>2024</b>	Vorjahr
Durchschnittlicher Steuersatz	19.60%	19.70%

**Genossenschaftskapital**

Gemäss 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.

**Nettoerlös/Ertragsrealisation**

Der Nettoerlös beinhaltet Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften sowie den Mietern weiterverrechnete Kosten. Die Mietzinsenerträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

**Personalvorsorge**

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Nest Sammelstiftung. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung betrug per 31.12.2023 108,3% (Vorjahr 102,5%). Im Geschäftsjahr betrug die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 85095 (Vorjahr CHF 79236).

**Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften**

Als nahestehende Personen gelten die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung. Es haben keine wesentlichen Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

		<b>2024</b>	Vorjahr			
		CHF	CHF			
<b>1 Forderungen aus L &amp; L gegenüber Genossenschafter:innen</b>		<b>89 895</b>	<b>90 774</b>			
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen		89 895	90 774			
<b>2 Sonstige kurzfristige Forderungen</b>		<b>126 055</b>	<b>1 687 920</b>			
Debitoren		120 301	1 684 084			
Guthaben Verrechnungssteuer		5 754	3 836			
<b>3 Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>619 170</b>	<b>534 677</b>			
Aufgelaufene Nebenkosten		432 989	380 767			
Guthaben Steuern		32 406	34 000			
Diverses		153 775	119 911			
<b>4 Sachanlagenpiegel</b>						
	Grundstücke und Bauten	Gebäude auf Land im Baurecht	Photovoltaik Anlage	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwerte per 1.1.2023</b>	107 557 598	14 180 337	246 118	9 716 512	67 679	131 768 244
<b>Anschaffungswerte</b>						
Stand per 1.1.2023	122 187 862	14 323 577	378 637	9 716 512	142 167	146 748 756
Zugänge	193 717	-	37 695	17 728 258	12 295	17 971 964
Baukostenbeiträge aus öffentlicher Hand	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>122 381 579</b>	<b>14 323 577</b>	<b>416 332</b>	<b>27 444 770</b>	<b>154 462</b>	<b>164 720 720</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>						
Stand per 1.1.2023	14 630 264	143 240	132 519	-	74 488	14 980 512
Planmässige Abschreibungen	1 155 696	71 620	20 810	-	24 293	1 272 418
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>15 785 960</b>	<b>214 860</b>	<b>153 329</b>	<b>-</b>	<b>98 781</b>	<b>16 252 930</b>
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2023</b>	<b>106 595 619</b>	<b>14 108 717</b>	<b>263 003</b>	<b>27 444 770</b>	<b>55 681</b>	<b>148 467 790</b>

Sachanlagenpiegel	Grundstücke und Bauten	Gebäude auf Land im Baurecht	Photovoltaik Anlage	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total
<b>Nettobuchwerte per 1.1.2024</b>	106 595 619	14 108 717	263 003	27 444 770	55 681	148 467 790
<b>Anschaffungswerte</b>						
Stand per 1.1.2024	122 381 579	14 323 577	416 332	27 444 770	154 462	164 720 720
Zugänge	70 945	209 270	153 750	18 267 948	22 295	18 724 207
Baukostenbeiträge aus öffentlicher Hand	-	-	-	-22 240	-	-22 240
Abgänge	-	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>122 452 524</b>	<b>14 532 848</b>	<b>570 082</b>	<b>45 690 478</b>	<b>176 756</b>	<b>183 422 687</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>						
Stand per 1.1.2024	15 785 960	214 860	153 329	-	98 781	16 252 930
Planmässige Abschreibungen	1 156 484	72 670	28 520	-	24 661	1 282 335
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>16 942 444</b>	<b>287 530</b>	<b>181 849</b>	<b>-</b>	<b>123 442</b>	<b>17 535 265</b>
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2024</b>	<b>105 510 080</b>	<b>14 245 318</b>	<b>388 232</b>	<b>45 690 478</b>	<b>53 314</b>	<b>165 887 422</b>

	2024 CHF	Vorjahr CHF
<b>Baukostenbeiträge aus öffentlicher Hand</b>		
Kanton Zürich, AWEL, Fördergelder Gebäudemodernisierung Hardturm	22 240	-
<b>5 Finanzanlagen</b>	<b>1 006 356</b>	<b>5 098 578</b>
ZKB Mietkautionskonto	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
<b>6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>523 740</b>	<b>523 740</b>
Amortisationen Folgejahr	523 740	523 740
<b>7 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1 062 135</b>	<b>974 185</b>
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
<b>8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 336 214 21</b>	<b>1 198 616 36</b>
Depositenkasse variabel	10 817 083	8 763 145
Depositenkasse fix	7 810 118	10 780 532
Hypotheken	114 994 220	100 317 960

	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
<b>9 Rückstellungen</b>			
Buchwert per 1.1.2023	871 380	10 368 612	11 239 992
Bildung	27 516	1 184 680	1 212 196
Verwendung		-723 221	-723 221
Auflösung	-	-	-
Rückbuchung	-	-	-
<b>Buchwert per 31.12.2023</b>	<b>898 897</b>	<b>10 830 071</b>	<b>11 728 968</b>
Buchwert per 1.1.2024	898 897	10 830 071	11 728 968
Bildung	39 323	1 247 580	1 286 903
Verwendung		-266 424	-266 424
Auflösung	-	-	-
Rückbuchung	-	-	-
<b>Buchwert per 31.12.2024</b>	<b>938 220</b>	<b>11 811 227</b>	<b>12 749 447</b>

	2024 CHF	Vorjahr CHF
<b>10 Genossenschaftskapital</b>		
Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	11 469 500	11 622 000
Zunahme / Abnahme	106 500	-152 500
<b>Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>11 576 000</b>	<b>11 469 500</b>
Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	1 647 500	1 460 500
Zunahme	1 060 000	187 000
<b>Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>2 707 500</b>	<b>1 647 500</b>
<b>Total Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>14 283 500</b>	<b>13 117 000</b>
Nicht einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	-360 000	-481 000
Abnahme	19 000	121 000
<b>Nicht einbezahltes Anteilkapital per 31.12.</b>	<b>-341 000</b>	<b>-360 000</b>
Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 1.1.	101 500	121 500
Zunahme / Abnahme	22 500	-20 000
<b>Zu viel einbezahltes Anteilkapital per 31.12.</b>	<b>124 000</b>	<b>101 500</b>
<b>Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>14 066 500</b>	<b>12 858 500</b>
<b>Mitglieder</b>	<b>2024</b>	<b>Vorjahr</b>
Anzahl Mitglieder per 1.1.	2 956	2 574
Zunahme	2 158	382
Anzahl Mitglieder per 31.12.	5 114	2 956

## Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

	<b>2024</b>	<b>Vorjahr</b>
	CHF	CHF
<b>11 Personalaufwand</b>		
Löhne	791 649	781 761
Sozialversicherungen	140 605	134 927
Übriger Personalaufwand	26 854	24 917
<b>12 Steuern</b>		
Laufende Ertragssteuer	35 147	9 458
Veränderung latente Steuern	39 323	27 516
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>74 470</b>	<b>36 975</b>
Kapitalsteuer	24 676	22 765
<b>Total Steuern</b>	<b>99 146</b>	<b>59 739</b>
<b>13 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven</b>		
Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	119 755 398	120 704 336
Hypotheken und Darlehen	114 994 220	100 317 960
<b>14 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen</b>		
Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Januar 2071.		
Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt	30 390	30 390
<b>15 Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen</b>		
Für die gemieteten Büroräume besteht ab 01.04.2022 ein langfristiger Mietvertrag mit einer festen Laufzeit bis zum 31.03.2027. Der jährliche Mietzins beträgt CHF 79 044 (exkl. MwSt).		
<b>16 Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>	<b>2024</b>	<b>Vorjahr</b>
Gebäudeversicherungswert	124 758 428	118 468 086
<b>17 Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 15. April 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

## Kennzahlen

	<b>2024</b>	<b>Vorjahr</b>
	CHF	CHF
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>6 069 013</b>	<b>5 610 183</b>
Anzahl Wohnungen und Gewerberäume	257	257
CHF pro Wohnung und Gewerbe	23 615	21 830
<b>Bruttorendite</b>	<b>4.4 %</b>	<b>4.1 %</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>572 606</b>	<b>570 105</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	2 228	2 218
in Prozent der Mietzinseinnahmen	9.4 %	10.2 %
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>1 907 072</b>	<b>1 837 976</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	7 421	7 152
in Prozent der Mietzinseinnahmen	31.4 %	32.8 %
<b>Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>1 562 936</b>	<b>1 481 604</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	6 081	5 765
in Prozent der Mietzinseinnahmen	25.8 %	26.4 %
<b>Finanzaufwand</b>	<b>1 326 947</b>	<b>1 133 267</b>
CHF pro Wohnung und Gewerbe	5 163	4 410
in Prozent der Mietzinseinnahmen	21.9 %	20.2 %
Durchschnittlicher Zinssatz Hypotheken und Darlehen	1.3 %	1.2 %
<b>Cash flow</b>	<b>3 040 237</b>	<b>2 874 189</b>
CHF pro Wohnung	11 830	11 184
in Prozent der Mietzinseinnahmen	50.1 %	51.2 %
<b>Verschuldungsgrad</b>		
Hypotheken und Darlehen in Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften	83.9 %	73.4 %
Hypotheken, Darlehen und Depositenkasse in Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften	97.5 %	87.7 %
Hypotheken und Darlehen in Prozent des Gebäudeversicherungswertes	92.2 %	84.7 %
Hypotheken, Darlehen und Depositenkasse in Prozent des Gebäudeversicherungswertes	107.1 %	101.2 %
<b>Eigenfinanzierungsgrad</b>		
Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme	10.8 %	10.8 %
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Anlagewert pro Wohnung	533 017	531 927
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	485 441	460 965
Erneuerungsfonds pro Wohnung	45 958	42 140

---

# Jahresbericht

## Allgemeines

Wir haben uns für die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER entschieden. Für die Steuerbehörde und für dich als Genossenschaftler:in bleibt die bisherige Rechnungslegung nach dem Obligationenrecht relevant. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, den Abschluss nach Swiss GAAP FER nicht in den gebundenen Geschäftsbericht zu integrieren, dieser ist unter [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch) zugänglich.

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 kann für das Jahr 2024 erneut einen ausgeglichenen Jahresabschluss ausweisen. Dieser erlaubt, das Anteilkapital der Mietenden wie budgetiert zu verzinsen. Wiederum können die gesetzlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds vollumfänglich getätigt werden. Die Abschreibung der Immobilien konnten wir nicht im maximal möglichen Rahmen umsetzen. Über die vergangenen Jahre betrachtet, liegen wir mit der umgesetzten Abschreibung noch immer über dem Wert der Lebensdauer bei Gebäuden.

## Vermietungssituation

In den drei Siedlungen sind Wohnungen und Gewerbeflächen vollvermietet. Es gab keine nennenswerte Leerstände zu verzeichnen.

## Anzahl Vollzeitstellen

Per 31.12.2024 waren 17 Mitarbeitende mit 1037 Stellenprozenten bei der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 angestellt. Im Vorjahr waren es 16 Mitarbeitende mit 1005 Stellenprozenten.

## Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung und der Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen im Bedarfsfall die notwendigen Massnahmen zur Risikominimierung. Die Risikobeurteilung ist schriftlich dokumentiert und vom Vorstand überwacht. Es bestehen derzeit keine wesentlichen Risiken.

## Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Prozesse der internen Kontrolle sind dokumentiert und nachvollziehbar, die Kontrollen sind zweckmässig. Es bestehen keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung.

## Bauprojekte, Sanierungen

Die Roharbeiten zum Kochprojekt sind in Arbeit. Die Arbeiten kommen plangemäss voran. Das Projekt Ha! Hardturm Auffrischen ist abgeschlossen; die Innenräume und die Aussenbereiche sind an die Bewohnenden übergeben. Die Bauabrechnung ist erstellt und das Gesuch für die Mietzinsanpassung für die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich ist in Vorbereitung.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Aktuell sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt.

## Zukunftsaussichten

„Kraftwerk1 ist nach wie vor gut finanziert. Die Finanzierung für das Kochprojekt erweist sich als solide. Die anhaltend grosse Nachfrage nach günstigem Wohnraum und bezahlbaren Mieten für Gewerbeflächen in und um Zürich wirken sich auf die Risikobeurteilung zur Vermietbarkeit der Liegenschaften von Kraftwerk1 positiv aus. Da sich dies auch in naher Zukunft kaum ändern wird, sind die Aussichten für die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 positiv zu bewerten.“



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 Wohngenessenschaft Kraftwerk1, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Jahresbericht aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, 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.

Zürich, 17. April 2025

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin  
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

**Kontakt Geschäftsstelle:**

Hardturmstrasse 134

8005 Zürich

Tel: 044 446 40 60

E-Mail: [info@kraftwerk1.ch](mailto:info@kraftwerk1.ch)

[www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)