
Jahresbericht 2018

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Wohnen und Mitwirken

Die Bilder in diesem Jahresbericht wurden von Giorgio von Arb in den und um die drei Kraftwerk1-Siedlungen zum Thema «Wohnen und Mitwirken» aufgenommen.

Jahresbericht 2018

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

Ein Jahr mit Wirkung 03

Über die Grenzen der Mitwirkung 04

Siedlungs-ABC 06

Bericht der SoliKomm 08

Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle 14

Jahresrechnung 21

Zahlen und Namen 28

Impressum 29

Ein Jahr mit Wirkung

In unseren drei Siedlungen können die Bewohner_innen zu erschwinglichen Mietpreisen wohnen, weil sich Kraftwerk1 an der Kostenmiete orientiert. Nicht nur, aber auch darum haben viele Mieter_innen Kapazitäten für ein Engagement im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Dieses Engagement der Genossenschaftler_innen ist der Treibstoff in unseren Siedlungen und macht uns einzigartig. Das Thema «Wohnen und Mitwirken» hat uns für den diesjährigen Jahresbericht inspiriert.

Neben den bezahlbaren Mieten ist uns auch die Solidarität wichtig: Wir sind offen für unterschiedliche Menschen. So arbeiten wir mit Institutionen zusammen, die Personen begleiten, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen haben. Ein weiteres Instrument der gelebten Solidarität ist der Spiritbeitrag, den alle Mieter_innen monatlich nach ihren finanziellen Möglichkeiten bezahlen. Die Gelder werden eingesetzt, um finanziell Schwächeren eine günstigere Miete zu ermöglichen und um Gemeinschaftsprojekte in den Siedlungen zu finanzieren.

Auch in unserer vierten Siedlung, im Koch-Quartier, wollen wir weitere Schritte in Richtung innovatives Wohnen gehen. Im Frühjahr 2019 werden die Architektur-Teams feststehen und ihre Resultate präsentieren. Das Projekt hat neuen Elan in unsere Genossenschaft gebracht. Aktive Genossenschaftler_innen haben wieder vermehrt Diskussionen eingefordert, worauf wir zwei Anlässe zur generellen Partizipation bei Kraftwerk1 durchgeführt haben. Vorstand und Geschäftsstelle schätzen dieses Engagement.

Damit mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht, sind auf städtischer Ebene Projekte wie das Koch-Quartier oder die 2018 eingereichte Initiative des Vereins noigass – wo Kraftwerk1 Gründungsmitglied ist – Schritte in die richtige Richtung. 2018 hat zudem ein zweites Kraftwerk1-Genossenschaftsmitglied einen Sitz im Stadtrat eingenommen, was unsere Zuversicht für mehr genossenschaftlich genutzten Wohnraum in der Stadt Zürich stärkt. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass diese Forderung in der Realität nach wie vor erkämpft werden muss. Ebenso umstritten bleibt die Frage des erschwinglichen Wohnraums auf nationaler Ebene: Einerseits hat der Nationalrat 2018 einen neuen Rahmenkredit für den «Fonds de Roulement» gesprochen. Gleichzeitig hat er aber die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zur Ablehnung empfohlen und die Abstimmung ins Jahr 2020 vertagt.

Erfreulich ist, dass Kraftwerk1 in die Welt hinausstrahlt: Andreas Hofer, Gründungsmitglied von Kraftwerk1 vor 23 Jahren, ist zum künstlerischen Leiter der Internationalen Bauausstellung IBA 2027 in Stuttgart ernannt worden. Die Ideen von Kraftwerk1 fliessen also weiter, und das Kernthema «Wohnen und Mitwirken» bleibt auch nach 23 Jahren aktueller denn je.

Herzlich,
Vorstand und Geschäftsstelle Kraftwerk1

Über die Grenzen der Mitwirkung

Nadine Felix, Geschäftsleiterin Stiftung Domicil

Eine bezahlbare Wohnung in Zürich zu finden, ist eine Herausforderung. Besonders für Menschen, die über ein kleines Budget verfügen und noch nicht lange in der Schweiz sind. Diese Menschen bei der Wohnungssuche zu unterstützen, ist die spannende Aufgabe der Stiftung Domicil. Zentral dabei ist, dass wir solidarisch für unsere Mieterinnen und Mieter haften und sie auch während des Mietverhältnisses begleiten. Mit der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 verbindet Domicil nicht nur die Gründungszeit in den Neunzigerjahren, sondern auch die Vision, dass eine vielfältige Gesellschaft im hochpreisigen Zürich möglich sein muss. So war Kraftwerk1, eine Pionierin der Zürcher Genossenschaftsbewegung, von Beginn weg offen für Domicil. Seit 2001 arbeiten wir eng zusammen; in allen drei Siedlungen von Kraftwerk1 können wir Wohnungen mieten.

Bei Kraftwerk1 wohnen zu können, bringt unsere Mieterinnen und Mieter in eine gute Ausgangslage für ihre gesellschaftliche Integration: An kaum einem anderen Ort sind die Voraussetzungen besser, mit den Nachbarinnen und Nachbarn in Kontakt zu kommen, bei der Gestaltung des Zusammenlebens mitzuwirken und das Wohnumfeld zur Heimat zu machen. Und es gibt sie, die guten Beispiele: einer unserer Mieter im Zwicky Süd, der sich erfolgreich vernetzt. Ein Vater, der nach der Trennung von der Familie ein WG-Zimmer in der Siedlung nutzt, um seine Kinder regelmässig zu sehen. Eine Familie, deren Abschiedsfest in der Siedlung Heizenholz uns zeigte, wie gut sie in der Siedlung verankert war. Eine Mieterfamilie im Hardturm, die ohne unsere Solidarhaftung Genossenschafterin werden konnte.

Häufig machen unsere Mieterinnen und Mieter jedoch die Grenzen der Mitwirkung sichtbar. Auch wenn die Angebote wie Mittagstische, Aktionstage oder Siedlungsfeste noch so niederschwellig sind, so bauen sie doch auf den Ressourcen der Mitwirkenden auf: Die Bereitschaft, sich auf die Gemeinschaft einzulassen und sich die nötige Zeit dafür zu nehmen, braucht Kraft und Initiative. Manchmal haben unsere Mieterinnen und Mieter nicht genug davon. Doch auch wer Mitwirkungsmöglichkeiten nicht nutzt, möchte nicht auf sie verzichten. Wir wissen: Mitwirkungsmöglichkeiten im Wohnumfeld prägen Menschen. Auch wenn die Eltern dazu noch nicht in der Lage sind, werden vielleicht die Kinder mitwirken. Sie lernen früh: Mitwirken heisst Verantwortung übernehmen – für ihre Umgebung, für die eigene Familie. In so einem Umfeld aufzuwachsen ist die grösste Chance, die unsere Mieterinnen und Mieter bekommen können. Der offene Austausch mit Kraftwerk1 ermöglicht uns, sie an der richtigen Stelle und im richtigen Mass zu unterstützen.

Siedlungs-ABC

Anstelle der Berichte der Siedlungsorganisationen haben wir für diesen Jahresbericht sämtliche Bewohner_innen mitgestalten lassen: In den jeweiligen Siedlungen wurden ABC-Listen aufgehängt, damit die Bewohner_innen die aussagekräftigsten Stichworte ihres Zusammenlebens im Jahr 2018 notieren konnten.

Hardturm

- A** Aktionstag
- B** Brache, Baupiloten?!, Baumschnittworkshop
- C** Circolo
- D** Dachraum für Feste genutzt, ein neuer Dachgrill
- E** Entsorgungstag 1 x pro Jahr, ein kurzer Satz
- F** Fussball-WM in der Pantoffelbar
- G** Grümpi
- H** Ha!, Harassenklettern
- I** Immer diese ...
- J** Jassabend
- K** Kasperli revisited, Konsensdemokratie, Konsumdepot
- L** Liebe
- M** Miteinander Mandeln knacken, Maulbeer-Mäulerschmaus
- N** Nachhaltigkeit
- O** Onesie-Party
- P** Pizza, Pantoffelbar, Parties, Pilates
- Q** Qu-unterbund, Querbeet
- R** Recycling
- S** Soziokratie?, Selbstverwaltung, Sommersiedlungsfest ohne Sonne
- T** Tiger selig, Trampolin, Töggelichaschte
- U** Usegschmisse unglaublich!
- V** Vorwinterlicher Kinderkleidertausch, VV-BO
- W** Waschsalon – wo sich alle treffen, warten auf Ha!
- X** Xselligkeit
- Y** Yoga
- Z** Zwei-Tusig Watt, zusammen

Heizenholz

- A** Ausziehen, Atelier, Abschied, Aktionstage
- B** Blut in Sauna, Bettwanzen, Bettwanzen-spürhund
- C** Cooperation = ein viel besseres Wort als das «P»-Wort
- D** Depot, Dengeln
- E** Ernst, Einziehen, Erikastägli
- F** Früchte verarbeiten, Füdliblutt in Sauna, Fussballwiese
- G** Genuss an Circolos, Glacé, grüne Tische in der Salle commune
- H** Heckenpflanzen pflanzen, Heuen fürs Häckli, Heugümper, Himbeeri
- I** Igitt! Bettwanzen!
- J** Juhee! Jenny Einzug, Jammern am Feuer und im Keller
- K** Konsens von une ufe, Kräutergarten, kühles Bier, Kakiernte mmh!
- L** Lärmbilastibum, Leiterspiil i dä Bibliothek
- M** Mauersegler-Pfeifkonzert
- N** Nistkästen für Mauersegler, Nebenkosten-abrechnung
- O** Öpfeltschute, Öpfelringli, Öpfelmues, Öpfelsaft, ökologische Aufwertung
- P** Partizipation, PartiTime, Plastik-Recycling
- Q** Quittengomfi, Quartier Höngg bei uns zu Gast
- R** Reschti mit Resten, Rochaden im Haus
- S** Sauna, Stimmzettel gemeinsam ausfüllen, Solidarität, Sägissee
- T** Teilen, Trockenmauer bauen, Treppenhaus-veranstaltungen, Topfschwund im SC

- U** Unterhaltsame Kinoabende, unglaublich viel gelaufen
- V** Vielfalt, Verarbeitungsgruppe
- W** Wohlwollen, Wildbienen, Werkstattatelier wird Gemeinschaftsraum
- X** Xundheit dank Sauna
- Y** Yari, Yahresbricht, Yes we can!, Yvette zügelt
- Z** Zeit, Zweitausendachtzehn, Zusammenarbeit mit Natur- und Vogelverein Höngg

Zwicky Süd

- A** Achtsamkeit, Akzeptanz, Alltagspioniere, alles Gueti, Amor
- B** BALLungsraum, bewegt sich, Bibliothek, Blumen, Bonjour
- C** Campi vive, Charakter, Charlie, Ciao, cool!!!, Cüplitrinken
- D** Dachterrasse, daheim, Delfin, Dialog, Diversität, Dübisellen
- E** Edukation, Elah, Elefant, Emil, Enttäuschte, erfinden, essen
- F** Fair, Faxen machen, Flamenco, Freitagsbar, Freundschaft
- G** Gavin verlipt, gemeinsam, Geschenke geklaut, Glattfahrt
- H** Hallo, Hausordnung, Hauswart, Heterogenialität, Hunde
- I** Ideal, Idee, Identität, iladend, immer dreckig, Ismael, Iwan
- J** Ja-Sager, Jasmina is the Queen, Jodeln, Joy, Julliet, Justin
- K** Kälte, Keller, Kids@Zwicky, Kinderparadies, Kino, Konträr
- L** Lachen, lahme Ampel, Lärm, Laurin, Leidenschaft, Liebe

- M** Mami, Matteo, Mensch im Fokus, Möglichkeitsraum, Mussa
- N** Nachbar, Nähe, Nase, nett, Neuland, Nullbock?, neue Mieter
- O** Ökibus, olé!, Ordnung, Ort der Poesie, Ort der Unruhe, Oskar
- P** Päcklidiebli, Papageno, Parkett, Party, Peace, Planet, Power
- Q** Quadrat, Qualität, Quartifizierung, Que pasa, Quelle et ton
- R** Ravan, Resonanz, Respekt, Raumschiffe und schwarze Löcher
- S** Salem, schön wohnen, Schulproblem, Sikoorganisation, Sofa, sozial, Sunlei
- T** Tanzen, Tauschplattform, Toleranz, Tor, traumhaft, trotzdem
- U** Unentwegte, unfähig, uns, Unterhaltung, unterstützen, urban
- V** Veränderungskonstante, Velogarage, vielfältig, Vogel, voll
- W** Wärmeerzeugung, Waschküchenchaos, Weitblick, Würde
- X** X-mas, Xylophon
- Y** Yes!, Ynan
- Z** Zebra, Zimmer, Zufriedenheit, Zuhause, Zwicky-Sommerfest

Bericht der SoliKomm

Mirjam Schuler, Karin Dieziger, Karin Bosshard

Erstmals wurde im Jahr 2018 die jährliche Überprüfung der Entscheide über Mietzins- und Anteilscheinreduktionen im Frühjahr vorgenommen. Insgesamt waren es 26 Mietzinsreduktionsentscheide, wovon einer aufgehoben werden musste. Die 35 überprüften Entscheide über eine Reduktion von Anteilkapital konnten alle weiterhin gutgeheissen werden.

Zusätzlich zu den jährlichen Überprüfungen wurden 17 neue Gesuche von der SoliKomm beurteilt. Von den 9 Anträgen auf Mietzinsreduktion konnten 8 genehmigt werden, von den 8 Anträgen auf Reduktion des Anteil-scheinkapitals 7.

Im gesamten Mietzinsfonds waren am 1.1.2018 122 833 Franken. Während des Jahres wurden Mietzinssenkungen in der Höhe von 68 558 Franken (im Vorjahr 80 023 Franken) gesprochen. Gesamthaft stieg der Betrag im Fonds um 31 140 Franken und betrug per Ende des Berichtsjahres 153 973 Franken. Dies durch Einlagen in der Höhe von insgesamt 99 698 Franken, zusammengesetzt aus Spiritbeiträgen (94 442 Franken), Spenden (1020 Franken) und Rückbuchungen (4236 Franken).

In der Siedlung Zwicky Süd konnten bis Ende 2018 40 Parteien von einer Anteilscheinermässigung profitieren (im Vorjahr 36). In der Siedlung Heizenholz waren es bis Ende des Jahres noch 2 Haushalte mit einer Reduktion (im Vorjahr 5), in der Siedlung Hardturm verblieben mit 9 Haushalten gleich viele mit Reduktion wie im Vorjahr.

Zusammengefasst betragen die Ermässigungen des Anteilkapitals in der Siedlung Zwicky Süd 967 000 Franken (im Vorjahr 909 500 Franken), in der Siedlung Heizenholz 27 500 Franken (im Vorjahr 52 000 Franken) und in der Siedlung Hardturm 276 500 Franken gegenüber 265 000 Franken im Vorjahr.

Somit sind Ende 2018 von den vorgesehenen 1 000 000 Franken des Anteilkapitalfonds der Siedlung Zwicky Süd neu noch 33 000 Franken für weitere Anteilkapitalermässigungen verfügbar. Von den 180 000 Franken der Siedlung Heizenholz sind noch 152 500 Franken vorhanden. In der Siedlung Hardturm 373 500 Franken von ursprünglich 650 000 Franken.

Die Zusammensetzung der SoliKomm blieb gleich wie im Vorjahr. Nach zehnjähriger Tätigkeit in der SoliKomm wird Mirjam Schuler an der Generalversammlung vom 18. Mai 2019 dienstaltersbedingt verabschiedet.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm

CHF

Maximale Reduktionssumme	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2018	276 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2018	373 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz

Maximale Reduktionssumme	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2018	27 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2018	152 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Zwicky Süd

Maximale Reduktionssumme	1 000 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2018	967 000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2018	33 000

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2018	122 833
Einlagen aus Spiritbeiträgen 2018	94 442
Spenden	1 020
Rückbuchungen an den Mietzinsfonds 2018	4 236
	222 531
Entnahmen 2018	-68 558
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2018	153 973

Stichtag 31.12.2018

Mietzinsreduktionen: 3 Parteien in der Siedlung Hardturm, 3 Parteien in der Siedlung Heizenholz, 25 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.

Anteilkapitalermässigungen: 9 Parteien in der Siedlung Hardturm, 2 Parteien in der Siedlung Heizenholz und 40 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.









Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle

Bericht aus dem Vorstand

Generalversammlung, 26. Mai 2018

61 Genossenschafter_innen mit 18 Personenvertretungen haben an der Generalversammlung (GV) am 26. Mai 2018 in der Limmat Hall in Zürich teilgenommen. Der Bericht der SoliKomm, der Jahresbericht und die Jahresrechnung 2017 wurden abgenommen, und auch der Antrag zur Verwendung des Gewinns wurde gutgeheissen. Der Vorstand wurde entlastet. Rahel Nüssli und Dimphe Slooters wurden für zwei weitere Jahre im Amt bestätigt. Karin Bosshard wurde für zwei weitere Jahre in die SoliKomm gewählt.

An der vorangehenden ordentlichen GV 2017 war das neue Solidaritäts- und Gemeinschaftsfondsreglement angenommen worden. Die Entwicklung des Solidaritätsfonds unter dem neuen Reglement und mit den entsprechenden, selbstdeklarierten Beitragszahlungen geht in die richtige Richtung und hat den Fonds stabilisiert. Nach einem ersten Erfahrungsjahr haben Vorstand und Geschäftsstelle jedoch in einigen Punkten Verbesserungspotenzial festgestellt. Darum hat der Vorstand an der GV 2018 vorgeschlagen, die untersten Einstufungen bei paarbesteuerten Haushalten anzupassen und Personen, die nach Quellensteuer besteuert werden, ebenfalls in die Beitragstabelle aufzunehmen. Beide Anträge wurden mit vereinzelt Gegenstimmen angenommen.

Am Nachmittag, im Anschluss an die GV, hat der Vorstand eine Zwischenbilanz zur Erreichung der Strategieziele von Kraftwerk1, die 2014 formuliert wurden und bis zum Jahr 2024 gelten, aufgezeigt. Wo ist die Genossenschaft auf Kurs, und wo gibt es Möglichkeiten zur Optimierung? Zu den meisten Bestrebungen konnte Positives vermeldet werden. Besonders hervorzuheben sind das Projekt «Ha! Hardturm auffrischen» und das Projekt «Erneuerbare Energie» in der Siedlung Heizenholz. Beide Projekte gehen auf das Ziel «Gestalten von städtischen Lebensräumen» ein und werden nachfolgend im Bericht aus der Geschäftsstelle erläutert. Über zwei Strategieziele wurde diskutiert, die noch ausbaufähig sind: niederschwelliger Zugang zu Informationen in unserer Genossenschaft für Menschen

mit wenig Deutschkenntnissen (Ziel: «Kraftwerk1 lebt Demokratie und Selbstorganisation») und Themen rund um Ökologie, wo Vorstand und Geschäftsstelle eine bessere Vernetzung zu Forschung und Wissenschaft anstreben sollen (Ziel: «Kraftwerk1 respektiert die natürliche Umwelt und ihre Ressourcen»).

Zum Schluss präsentierte der Vorstand die Entwicklungen zum Koch-Quartier. Zu diesem Punkt gab es viele Fragen und kritische Äusserungen von Genossenschafter_innen.

Kraftwerk1 im Koch-Quartier

Im Sommer 2018 haben sich die Zürcher Wähler_innen deutlich für den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgesprochen: Am 10. Juni 2018 wurde mit 72,7 Prozent ein deutliches Ja zum Kredit für das Koch-Areal in die Urne gelegt und die FDP-Initiative, die beabsichtigte, das Areal dem Meistbietenden zu verkaufen, mit 65,1 Prozent bacheckschickt. Das Koch-Team, bestehend aus ABZ, SENN und Kraftwerk1, stand in den Startlöchern und hat unter der Federführung des Hochbauamtes gemeinsam mit Grün Stadt Zürich den Architektur- und Landschaftsarchitektur-Wettbewerb ausgeschrieben. Je 10 Architekturbüros und zusätzlich 15 Landschaftsarchitekt_innen haben seither gearbeitet und spannende Beiträge eingereicht. Im Mai 2019 werden die Siegerteams bekannt gegeben, und wir starten die Dialogphase, in der die Projekte aufeinander abgestimmt werden.

Im Vorfeld der Wettbewerbsausschreibung haben die Bau-träger gemeinsam zu einem partizipativen Prozess eingeladen. Dabei sind an vier öffentlichen Workshop-Veranstaltungen die zentralen Themen der ersten Phase vorgestellt und diskutiert worden. Pro Veranstaltung haben sich bis zu 130 Interessierte zu den Themen Gewerbe & Dienstleistung, Wohnen & Gemeinschaft, Mikro- & Stadtklima und zum Schluss zur Ergebniskonferenz eingefunden und engagiert diskutiert. Die Resultate wurden zudem an einer Kraftwerk1-internen Veranstaltung vorgestellt. Dabei stand die Frage im Mittelpunkt, welche Elemente in den Architekturwettbewerb einfließen sollen. Hier haben sich etwa zwei Dutzend Mitglieder unserer Genossenschaft beteiligt und gute Anregungen für die Architekturteams eingebracht.

Partizipation

Nach kritischen Fragen an der GV sowie dem offenen Brief aus der Siedlung Zwicky Süd an den Vorstand «Klärungsbedarf Partizipation» wurde das Thema Partizipation in zwei Veranstaltungen (4. September und 4. Dezember) grundsätzlich diskutiert. Dabei zeigte sich, dass die Bedürfnisse der drei Siedlungen, aber auch der Bewohner_innen in den jeweiligen Siedlungen, sehr unterschiedlich sind. Insbesondere in der Siedlung Zwicky Süd gibt es zurzeit mehr Bedarf an Unterstützung im Bereich Gemeinwesenarbeit. Vorstand und Geschäftsstelle haben die zwei Anlässe mit Bewohner_innen aus den Siedlungen und weiteren Genossenschaftler_innen geschätzt. Ziel ist, auch im Jahr 2019 Diskussionen auf gesamtgenossenschaftlicher Ebene zu führen, allerdings mit einem klarer eingegrenzten Themenschwerpunkt.

Bericht aus der Geschäftsstelle

Teamzuwachs

Das Team der Geschäftsstelle ist wieder komplett. Mit Beda Krapf ist ein erfahrener Baufachmann und Architekt zu unserem Team gestossen. Beda ist verantwortlich für die Bauprojekte mit Schwerpunkt Entwicklung des Koch-Quartiers. Zudem kümmert er sich um alle baulichen Anliegen in den bestehenden Siedlungen und ergänzt somit das umfassende Know-how auf der Geschäftsstelle. Beda lebt in einer Genossenschaft, wo er sich in der Baukommission engagiert. Zuvor betreute er als stellvertretender Abteilungsleiter die Gruppe Baumanagement und Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde Meilen.

Im Verlauf des Jahres haben wir zwei weitere Stellen neu besetzt. Nach der Kündigung von Julia Hofstetter haben wir uns entschieden, in den Fachbereichen Gemeinwesenarbeit/Partizipation und Kommunikation jeweils eine

Fachperson zu 80 resp. 60 Prozent einzustellen. Per Ende Jahr konnten wir dann bekannt geben, dass wir mit Heidi Wicki für die Gemeinwesenarbeit und Anna-Katharina Ris für den Fachbereich Kommunikation zwei kompetente, erfahrene Fachfrauen einstellen konnten. Anna-Katharina ist seit ihrem Bachelor-Abschluss in Kommunikation über 15 Jahre in der Kommunikation tätig, zuletzt in unterschiedlichen Funktionen bei den Migros-Medien. Kürzlich hat sie ein CAS in Digitaler Kommunikation abgeschlossen. Heidi arbeitete nach dem Bachelor Soziokulturelle Animation viele Jahre in der Gemeinwesenarbeit. In den letzten sechs Jahren lag ihr beruflicher Fokus auf der genossenschaftlichen Arbeit. Dazwischen erweiterte sie ihr Fachwissen mit einem Master in Sozialer Arbeit. Wir heissen die drei herzlich willkommen.

Für Kraftwerk1 war das Jahr 2018 auch von Wachstum geprägt. Neben den Neuzugängen auf der Geschäftsstelle hat sich die Zahl der Genossenschaftsmitglieder um rund 10 Prozent erhöht, von 1214 auf 1363 Mitglieder.

Stellvertretende Geschäftsführung

Während des Sommers 2018 hat Monika Sprecher für drei Monate die Verantwortung für die Geschicke der Geschäftsstelle übernommen. Dabei hat sie Andreas Engweiler vertreten, der ein Sabbatical beziehen konnte. Als ehemalige Geschäftsführerin der Baugenossenschaft mehr als wohnen hat Monika die Vertretung hervorragend gemacht und unterstützt nun die neuen Mitarbeiterinnen auf der Geschäftsstelle weiter, bis sie eingearbeitet sind. Es freut uns sehr, dass wir das Team der Geschäftsstelle nun wieder vollständig besetzt haben.

Siedlung Zwicky Süd

Die jüngste Kraftwerk1-Siedlung steht bereits im vierten Betriebsjahr. Die Wohnungen haben sich gefüllt, und zwischenzeitlich konnten wir Vollvermietung verkünden. Auch die Gewerbemietflächen sind fast komplett vermietet; es sind im 1. Obergeschoss noch wenige Büroflächen zur Miete ausgeschrieben. Bald wird eine weitere Etappe im Zwicky-Stammareal bezogen, was das Quartier weiter

beleben wird, da auch dort neues Gewerbe und ein Lebensmittel-Grossverteiler einziehen werden.

Die Kraftwerk1-Siedlungsorganisation Zwicky Süd steht vor oder mitten in der ersten Veränderung. Durch die Amtszeitbeschränkung in der Siedlungskoordination (SiKo) sind neue Mitglieder gewählt worden, andere haben das Gremium verlassen. Auch bei den BGs, IGs und AGs ist die erste, aktive Phase abgelaufen, und Erneuerungen stehen an. Mit Heidi Wicki steht den Gruppen vonseiten der Geschäftsstelle eine versierte und erfahrene Fachfrau für die konkreten Umsetzungen zur Seite. Wir sind überzeugt, dass die Bewohner_innen dadurch frische Kräfte mobilisieren und neue Ideen generieren werden.

100 Prozent Wärme aus 100 Prozent erneuerbarer Energie fürs Heizenholz

Im vergangenen Jahr hat die Stiftung zkj Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime als Nachbarin der Siedlung Heizenholz die Heizung erneuert. Diese Heizung liefert die (Fern-)Wärme für unsere Siedlung. Kraftwerk1 hat sich bei der Projektierung ebenfalls dafür eingesetzt, dass es möglich wurde, die Heizenergie durch eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung zu generieren. Wie im Baurechtsvertrag festgelegt, hat sich Kraftwerk1 im Anteil der Wärmenutzung an den Erstellungskosten beteiligt. Gleichzeitig wurde die Warmwasseraufbereitung von der Fernwärme abgekoppelt. Das Warmwasser wird nun zu 100 Prozent über die Wärmerückgewinnung aus der Wohnungslüftung generiert. Da der Strom für den Betrieb der Wärmepumpen einerseits aus der Solaranlage vom eigenen Dach und andererseits vom ewz (100 Prozent erneuerbare Energie) bezogen wird, stammt nun der gesamte Wärmeverbrauch der Kraftwerk1-Siedlung Heizenholz aus erneuerbarer Energie.

«Ha! Hardturm auffrischen» geht weiter

«Ha!» steht für «Hardturm auffrischen!». Dabei wird die Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen diskutiert, und die Räumlichkeiten sollen in der Folge neu gestaltet werden. Auch das Thema der Hindernisfreiheit wird dabei miteinbezogen. Das Berliner Architekturbüro «die Baupiloten» hat auf professionelle und kreative Weise die

Grundlagen geschaffen. In der Folge haben sich die Bewohner_innen im Frühjahr für die Umsetzung eines Teils der Einzelprojekte ausgesprochen. Nun folgen die Überarbeitung und die Anpassung der Elemente. Die Idee aus den Grundüberlegungen soll wieder konsistent in einem Bauprojekt weiterbearbeitet werden können. Die Vorbereitungen werden eng von Stücheli Architekten und der Gruppe «Ha!» begleitet, damit bald eine weitere Bewohner_innen-Versammlung über die finalen Pläne befinden kann und die Umsetzung somit einen Schritt näher rückt.









Jahresrechnung 2018

Die Strategie 2014–2024 sieht vor, dass Kraftwerk1 die Eigenkapitalquote, insbesondere den Anteil der Depositenkasse, kontinuierlich erhöht. Bis 2024 soll dieser Anteil 15% der Bilanzsumme betragen (2014: 8,5%). Per Datum des Rechnungsabschlusses beträgt dieser Anteil bereits knapp 13%. Wir sind zuversichtlich, dass wir das Ziel erreichen werden, obwohl wir die Verzinsung der Depositionen 2018 leicht nach unten korrigiert und dem aktuellen Zinsumfeld angepasst haben.

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 bleibt 2018 konstant auf 132,3 Mio. Franken. Die jährlichen, gesetzlich geregelten Abschreibungen auf den Immobilien konnten mit durchschnittlich 1.8 % fast vollumfänglich in den Amortisationsfonds eingelegt werden.

Aktiven

Im Anlagevermögen wird bei den Finanzanlagen ein Darlehen ausgewiesen, das Kraftwerk1 der Genossenschaft Dreieck für einen Hauskauf gewährte. Die 2 Mio. Franken sind mit Grundpfandbriefen gesichert, die auf den gekauften Häusern errichtet sind. Die hohen flüssigen Mittel werden in naher Zukunft über die Investitionen in die Projekte «Ha! Hardturm auffrischen» und Koch-Quartier abgebaut.

Passiven

2018 bleibt das Fremdkapital gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant auf 120,15 Mio. Franken. Während die Hypotheken um 3,5 Mio. Franken zurückgeführt werden konnten, sind die Einlagen in die Depositenkassen erneut gestiegen, um 2,8 Mio. Franken. Das Genossenschaftskapital (Teil des Eigenkapitals) nahm wieder zu, was einerseits auf den Anstieg der neuen Mitgliedschaften (plus 149 Mitglieder) und andererseits auf die nahezu vollständige Vermietung aller Siedlungen zurückzuführen ist.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von 169 605 Franken ab. Dies erlaubt dem Vorstand, die Verzinsung des Anteilkapitals erneut zu den bisherigen Konditionen von 1,5% zu beantragen. Dank der attraktiven Finanzierung des Fremdkapitals im tiefen Zinsumfeld konnten die Abschreibungen auf die Siedlungen Hardturm und Zwicky Süd im vollen gesetzlich möglichen Umfang verbucht werden.

Ertrag

Die Einnahmen aus den Mieterträgen stiegen auf knapp 5,7 Mio. Franken weiter an. Dies ist auf die nahezu vollständige Vermietung in Zwicky Süd respektive den geringen Leerstand zurückzuführen. Die aktivierten Eigenleistungen bezeichnen Erträge, die auf die laufenden Bauprojekte verbucht sind, und können entsprechend vom Personalaufwand abgezogen werden.

Aufwand

Die Entschädigungen für den Vorstand werden in der Jahresrechnung nicht mehr detailliert abgebildet. Sie werden an der Generalversammlung ausgewiesen. Die gute Ertragslage erlaubte es, die Einlage in den Amortisationsfonds erneut zu erhöhen; dieser ist nun beinahe auf den Maximalbetrag festgesetzt und macht zusammen mit dem Erneuerungsfonds 50% des Gesamtaufwandes aus (vgl. dazu die Grafik zum Mietfranken). Die Durchschnittsverzinsung aller Fremdkapitalien liegt derzeit erfreulicherweise immer noch unter 1% und somit beträgt dieser Anteil noch rund 20% (2016 knapp 30%) des Gesamtaufwandes.

Mietfranken



- Anteilsmässiger Aufwand für
- Unterhalt, Reparaturen (10%)
 - Abgaben (4%)
 - Verwaltung (16%)
 - Kapitalzinsen (20%)
 - Abschreibungen, Rückstellungen (50%)

Bilanz

Aktiven

	Erläuterungen im Anhang	31.12.2018	Vorjahr
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3 741 476	4 338 150
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter_innen		57 975	33 559
Übrige kurzfristige Forderungen		57 216	34 302
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	407 084	433 217
Umlaufvermögen		4 263 752	4 839 227
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	2 322 000	321 000
Mobile Sachanlagen		80 760	98 881
Immobilie Sachanlagen	2.3	125 230 178	126 622 784
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		437 500	465 500
Anlagevermögen		128 070 438	127 508 165
Total Aktiven		132 334 190	132 347 392

Passiven

		31.12.2018	Vorjahr
		CHF	CHF
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		547 006	439 864
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	495 740	495 740
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		19 584	16 482
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	1 021 352	935 803
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 083 682	1 887 890
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	111 376 072	112 304 511
Diverse Rückstellungen	2.7	153 973	122 833
Erneuerungsfonds	2.8	6 534 854	6 083 818
Total langfristiges Fremdkapital		118 064 899	118 511 162
Total Fremdkapital		120 148 581	120 399 052
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.9	11 912 000	11 686 500
Gesetzliche Gewinnreserven		90 359	82 123
Gewinn-/Verlustvortrag		13 645	15 000
Jahresgewinn		169 605	164 718
Eigenkapital		12 185 609	11 948 341
Total Passiven		132 334 190	132 347 392

Erfolgsrechnung

	2018	Vorjahr
	CHF	CHF
Mieterträge	5 664 831	5 438 841
Diverse Erträge	130 739	172 554
Aktiviert Eigenleistungen	151 335	41 208
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	5 946 905	5 652 602
Unterhalt und Reparaturen	-509 738	-550 102
Gebäudeversicherung	-55 730	-51 321
Erneuerungsfonds	-1 065 600	-1 012 530
Baurechtszins	-45 585	-45 585
Total Liegenschaftenaufwand	-1 676 653	-1 659 538
Bruttogewinn	4 270 253	3 993 064
Personalaufwand	-682 466	-602 908
Vorstandsentschädigungen	-91 481	-49 176
Diverser Verwaltungsaufwand	-282 922	-368 728
Total übriger betrieblicher Aufwand	-374 403	-417 904
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	3 213 384	2 972 252
Einlage Amortisationsfonds	-1 798 548	-1 573 978
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen	-23 880	-23 880
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-15 101	-14 597
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-1 837 529	-1 612 455
Total Finanzaufwand	-1 139 955	-1 136 134
Total Finanzertrag	7 970	6 045
Erfolg vor Steuern	243 869	229 709
Direkte Steuern	-74 264	-64 991
Gewinn	169 605	164 718

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

	2018 CHF	Vorjahr CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen	407 084	433 217
Aufgelaufene Nebenkosten	369 311	364 202
Diverses	37 773	69 014
2.2 Finanzanlagen	2 322 000	321 000
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HPG	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	53 000	52 000
Darlehen Genossenschaft Dreieck	2 000 000	–
2.3 Immobille Sachanlagen	125 230 178	126 622 784
Gebäude und Grundstücke	122 024 687	121 984 123
./ Amortisationsfonds	–12 073 163	–10 274 615
Gebäude auf Land im Baurecht	14 314 281	14 314 281
./ Heimfallfonds	–	–
Photovoltaikanlagen	477 504	477 504
./ Amortisation Photovoltaikanlagen	–71 664	–47 784
Gebäude im Bau	558 534	169 275
2.4 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	495 740	495 740
Amortisationen mit Fälligkeiten im Folgejahr	495 740	495 740
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	1 021 352	935 803
Vorausbezahlte Mieten	372 608	335 184
Akonto-Nebenkostenzahlungen Mieter und Nebenkostenpauschalen	392 421	394 440
Zu viel einbezahltes Genossenschaftskapital	158 000	142 500
Ausstehende Löhne	36 980	15 672
Kontokorrent Sozialversicherungen und Quellensteuer	4 218	–
Steuern	48 125	33 452
Diverses	9 000	14 555

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	111 376 072	112 304 511
Depositenkasse variabel	6 666 977	4 957 499
Depositenkasse fix	10 406 435	9 328 613
Darlehen	1 100 000	1 320 000
Hypotheken	93 202 660	96 698 400
2.7 Diverse Rückstellungen	153 973	122 833
Mietzinsfonds der SoliKomm	153 973	122 833

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	426 500	355 000
Total freiwilliges Anteilkapital	436 500	441 500
Total Hardturm	4 379 500	4 308 500
Total Heizenholz	1 373 500	1 406 500
Total Zwicky Süd	5 016 500	4 852 000
Differenz Sollanteilkapital	279 500	323 000
	11 912 000	11 686 500

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	124 265 805	126 023 789
Hypotheken und Darlehen	94 302 660	98 018 400

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

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

Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt	45 585	45 585
--	---------------	---------------

5. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	106 560 000	101 303 300
--------------------------	--------------------	--------------------

6. Vollzeitstellen

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

7. Mietobjekte

Siedlung Hardturm		
Wohnungen	81	81
Gewerbe	21	21
Siedlung Heizenholz		
Wohnungen	26	26
Gewerbe	4	4
Siedlung Zwicky Süd		
Wohnungen	125	125
Gewerbe (m ²)	3850	3850

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2018	Vorjahr
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	13645	15000
Jahresgewinn	169605	164718
Bilanzgewinn	183250	179718
Gesetzliche Gewinnreserve	-8480	-8236
Verzinsung Anteilscheinkapital 1,5%	-161917	-157837
Vortrag auf neue Rechnung	12853	13645



Tel. 044 444 35 55
 Fax 044 444 35 35
 www.bdo.ch

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
 an die Generalversammlung der

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 22–26) der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

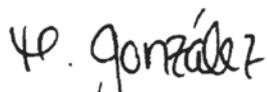
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Berichterstattung aufgrund weiterer statutarischer Vorschriften

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 47 der Statuten darin besteht diese zu prüfen. 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. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 28. März 2019

BDO AG


 Monica González del Campo

Zugelassene Revisionsexpertin


 i.V. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisor

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Genosschafter_innen

Ende 2018 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 1363 Mitglieder.

Bewohner_innen

Siedlung Hardturm: 254 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz: 94 Kinder und Erwachsene

Siedlung Zwicky Süd: 347 Kinder und Erwachsene

Technische Hauswartung

Siedlungen Hardturm und Heizenholz: Sherif Nuhiji

Siedlung Zwicky Süd: Bujamin Zuberi

Reinigung

Siedlung Hardturm: Lahcen Asfour, Wohnhäuser

Sanije Nuhiji, Gemeinschaftsräume

Ardiana Nuhiji, Bürohaus

Siedlung Heizenholz: Kata Jurkic

Siedlung Zwicky Süd: Halime Zuberi

Gartenarbeiten

Siedlung Hardturm: Lorenz de Vallier

Geschäftsstelle

Andreas Engweiler, Geschäftsführung

Marianne Gadiant, Immobilienbewirtschaftung

Julia Hofstetter, Kommunikation (bis 31.5.)

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Beda Krapf, Bau und Entwicklung (ab 1.5.)

Andrea Lang, Administration und Bewirtschaftung Gewerbe

Monika Sprecher, Stv. Geschäftsführung (1.7.–30.9.) und

Unterstützung der Geschäftsstelle (ab 1.10.)

Heidi Wicki, Partizipation und Gemeinwesen (ab 1.12.)

SoliKomm

Karin Bosshard, Karin Dieziger, Mirjam Schuler

Vorstand

Herbert Elsener, Ressort Siedlungsleben

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

Philipp Klaus, Ressort Finanzen

Rahel Nüssli, Ressort Kommunikation, Co-Vorstandskoordination

Hanna Schiff, Ressort Ökologie, Co-Vorstandskoordination

Dimphie Sloopers, Ressort Siedlungsprojekte, Co-Präsidium

Rita Zürcher, Ressort Unterhalt und Erneuerung, Co-Präsidium

Impressum

Herausgeber: Vorstand Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Redaktion: Anna-Katharina Ris, Monika Sprecher

Autor_innen: Nadine Felix, Geschäftsleiterin Stiftung Domicil
sowie Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsstelle

Konzept und Design: Bossard Wettstein

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

Fotos: Giorgio von Arb, Martin Loetscher (Siedlungs-ABC, Seite 5)

Korrektorat: Alexandra Bernoulli

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

Druck: FO Fotorotar

Auflage: 1500 Exemplare

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Heinrichstrasse 241
8005 Zürich
Tel: 044 446 40 60
E-Mail: info@kraftwerk1.ch
www.kraftwerk1.ch