
Jahresbericht 2020

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Herausfordernde Momente

Die Bilder in diesem Jahresbericht haben Bewohner_innen der drei Kraftwerk1-Siedlungen zum Thema «Herausfordernde Momente» zur Verfügung gestellt. Ein herzliches Dankeschön dafür!

Jahresbericht 2020

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

Begrüßung – Wir bleiben zuversichtlich 03

Gastartikel – Genossenschaften bieten
zukunftsstaugliche Wohnmodelle 04

Bericht aus den Siedlungen 06

Bericht der SoliKomm 12

Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle 15

Jahresrechnung 21

Zahlen und Namen 28

Impressum 29

Wir bleiben zuversichtlich

Das wochenlange Zuhausesein, die Stille in der Stadt, im Quartier, die Unsicherheit, was auf einen zukommt: Diese Momente werden an uns haften bleiben. Das Jahr 2020 war eine Herausforderung für uns alle. Das Coronavirus hat sich Ende Winter in unser Leben geschlichen, unseren aktiven Alltag innert Kürze lahmgelegt und unser Wirken über das ganze Jahr hinweg dominiert. So rücken wir das allgegenwärtige Thema auch ins Zentrum unseres Jahresberichts: Herausfordernde Momente.

Der Ausnahmezustand hat uns alle überrumpelt: einerseits die Bewohnenden, die plötzlich Handläufe desinfizierten, Treppen statt Lift benutzten, einander Einkäufe vor die Wohnung stellten oder WG-Gspänli betreuen mussten, die in Isolation geschickt wurden. Andererseits die Gewerbetreibenden, die gezwungen waren, ihre Türen von einem Tag auf den anderen zu schliessen. Und auch die Vorstandsmitglieder und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die sich im Homeoffice wiederfanden, die Veranstaltungen absagen mussten, mit Online-Formaten experimentierten oder eine schriftliche GV durchführten. Und daneben das Kochprojekt, das voranschritt und voranschreiten musste, als wäre nichts passiert.

Doch so anspruchsvoll und anstrengend dieses Jahr auch war, so haben wir trotzdem nie die Zuversicht verloren. Und so, wie es uns schien, auch die Bewohnenden nicht. Es gab sie, die positiven Momente; Momente der Verbundenheit, Momente, wo die Gemeinschaft besonders stark war. Momente des Aufatmens im Sommer, als die Zahlen tief und Begegnungen wieder möglich waren. Wir hörten immer wieder von ermutigenden Erlebnissen und Aktionen: Qi-Gong im Garten, Hausversammlungen draussen auf der Dachterrasse, mit Abstand und Maske, gemeinsame Schlauchbootfahrt auf der Glatt dem grossen Rhein entgegen.

Die Nachbarschaft, das Zuhause, die jeweilige Siedlung und die unmittelbare Umgebung haben dabei einen unschätzbaren Stellenwert eingenommen. Judit Solt, Architektin, Journalistin und Moderatorin des Online-Think-Tanks «Dichte auf dem Prüfstand», hat für uns im «Gastartikel» diesbezüglich ein Fazit gezogen: Bewohnende von Genossenschaften wie Kraftwerk1 könnten einem solchen Ausnahmezustand besser trotzen dank der qualitätsvollen, gemeinschaftlichen Flächen und Aussenräume, die das Zuhausebleiben für die Bewohnenden angenehmer machen können. Den Beitrag findet ihr auf der folgenden Seite.

Passend zum Thema stammen die Bilder dieses Jahresberichts von unseren Bewohnenden. Ein grosses, herzliches Dankeschön an alle, die ihre Bilder geteilt haben und so einen sehr persönlichen Einblick gewähren. Die Auswahl hat keinen Anspruch, repräsentativ zu sein, aber sie drückt trotzdem aus, was unser Empfinden ist: Trotz der Pandemie war das Leben in unseren Siedlungen und darum herum bunt, kreativ sowie geprägt von unterstützender Gemeinschaft und Solidarität. Wir halten uns zuversichtlich und nehmen diese positiven Energien mit in unser nächstes Kraftwerk1-Jahr.

Herzlich,
Vorstand und Geschäftsstelle Kraftwerk1

Genossenschaften bieten zukunftsstaugliche Wohnmodelle

Von Judith Solt

Während des Shutdowns im Frühling zogen sich die Menschen in die eigenen vier Wände zurück. Die öffentlichen Räume leerten sich. Die Funktionstrennung, die die moderne Stadt seit der Industrialisierung prägt, war plötzlich aufgehoben: Arbeit, Schulunterricht, Sport, Kultur und Freizeitbeschäftigungen fanden nicht mehr in eigens dafür ausgewiesenen Stadtteilen und Gebäuden statt, sondern in der Wohnung oder in ihrer unmittelbaren Umgebung.

Doch inwiefern eignen sich heutige Wohnungen, Quartiere und Siedlungen für eine so intensive Nutzung? Die wenigsten sind darauf ausgelegt, dass sich alle Bewohnerinnen und Bewohner rund um die Uhr darin aufhalten und gleichzeitig unterschiedlichen Tätigkeiten nachgehen. Der Shutdown wurde zu einem Härtetest: Die Stärken und Schwächen unseres Lebensraums offenbarten sich mit gnadenloser Deutlichkeit.

Welche Erkenntnisse ziehen Bauherrschaften, Architektinnen, Stadtplaner, Landschaftsarchitektinnen, Facility Manager und Siedlungscoaches aus diesen Erfahrungen? Denn dass wir aus der Krise lernen müssen, steht ausser Frage. Die Pandemie wird dereinst vorbei sein, aber manche Veränderung, die sie in Gang gebracht oder beschleunigt hat, wird überdauern. Etwa die digitale Transformation: Der Zwang zu Homeoffice war temporär, doch die Digitalisierung von Arbeitsprozessen, die notwendig war, um das Arbeiten von zu Hause aus zu ermöglichen, wird nicht rückgängig gemacht werden. Und die Erfahrung, dass Homeoffice eine gleichwertige Ergänzung zum konventionellen Büroarbeitsplatz sein kann, dürfte in Zukunft zu flexibleren Arbeitszeitmodellen führen.

Nicht immer ist eindeutig, welche Lehren sich für die künftige Planung aufdrängen. Einige sind jedoch unbestritten. So bestätigte sich die Notwendigkeit von flexibel nutzbaren Grundrissen, vielfältigen Aussenräumen und öffentlichen Bereichen, die sich die Menschen für gemeinschaftliche Nutzungen aneignen können. Entscheidend ist dabei weniger die Quantität, d.h. die tatsächliche Grösse, als vielmehr die Qualität der Räume. Ebenso klar ist, dass eine qualitätsvolle Dichte – die sich nicht auf mehr gebautes Volumen beschränkt, sondern auch vielfältigere Beziehungen erlaubt – die Lebensqualität erhöht, gerade auch unter erschwerten Bedingungen. Weiter ist offensichtlich, dass Nachbarschaftshilfe und Gemeinschaften dort, wo sie bereits vor der Pandemie eingespielt waren, den Menschen besonders viel gebracht haben.

So zeigt sich, dass Wohnbaugenossenschaften wie Kraftwerk1 für die Zukunft vergleichsweise gut aufgestellt sind: Hohe gestalterische Qualität dank Architekturwettbewerben, Funktionsdichte sowie gemeinschaftlich und flexibel nutzbare Innen- und Aussenräume sind positive Entwicklungen, die es zu pflegen und weiterzuentwickeln gilt.

Judit Solt ist Dipl. Arch. ETH SIA, Chefredaktorin «TEC21 – Schweizerische Bauzeitung» sowie Moderatorin der Online-Veranstaltungen des Think-Tanks «Dichte auf dem Prüfstand», wo auch Kraftwerk1-Vertretende aktiv teilgenommen haben.

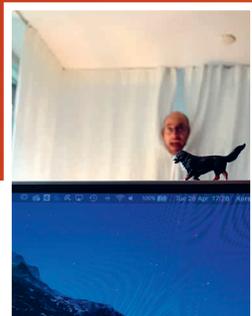


Bericht aus den Siedlungen

Als «Bericht aus den Siedlungen» haben wir dieses Jahr Zitate aus Nachrichten im «Portal», dem Kommunikationstool von Kraftwerk1, herausgepickt. Sie stammen aus der «Inbox» der jeweiligen Siedlung. Es sind Nachrichten, die Einzelne an alle Hausbewohner_innen verschickt haben.

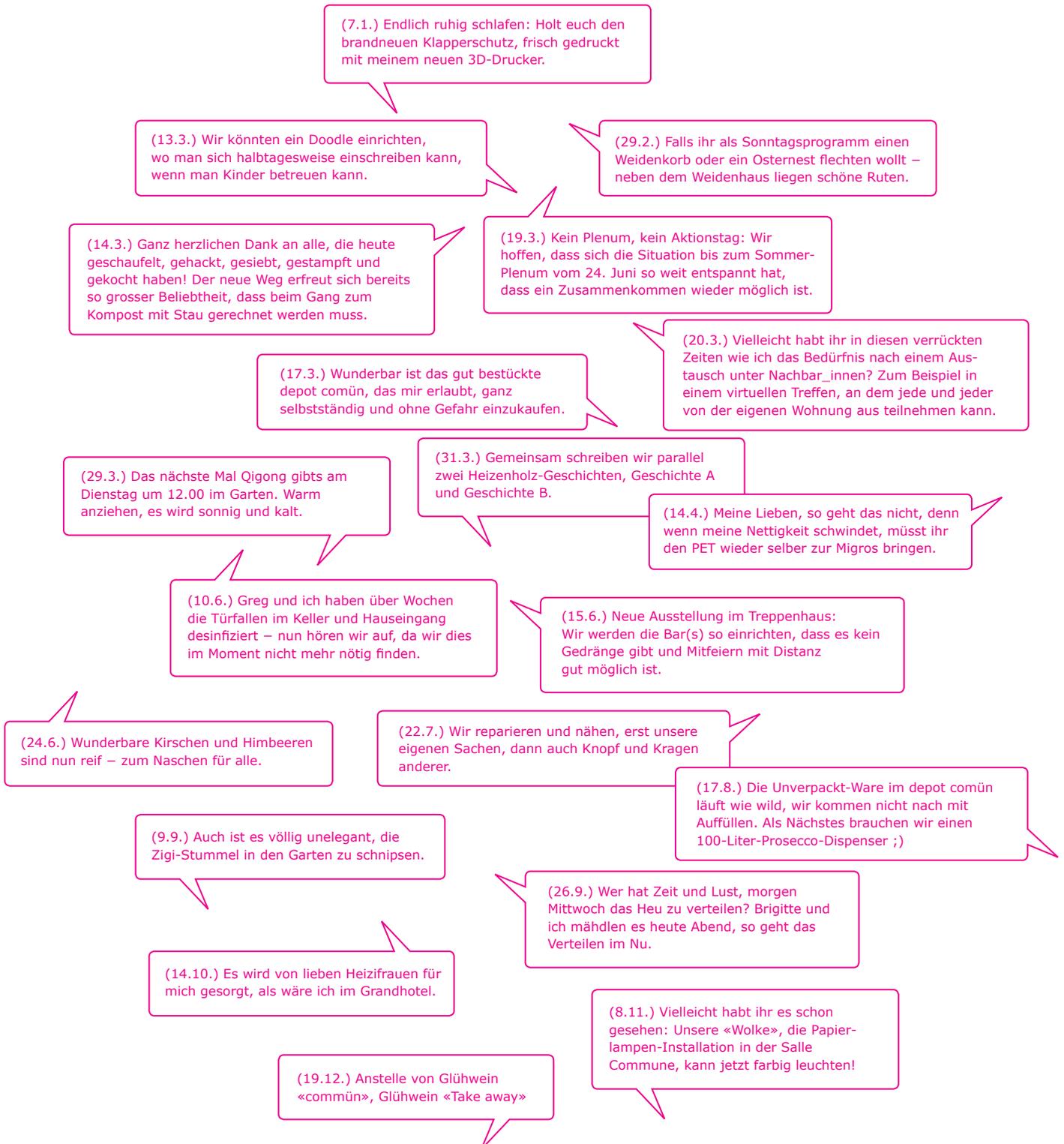
Siedlung Hardturm



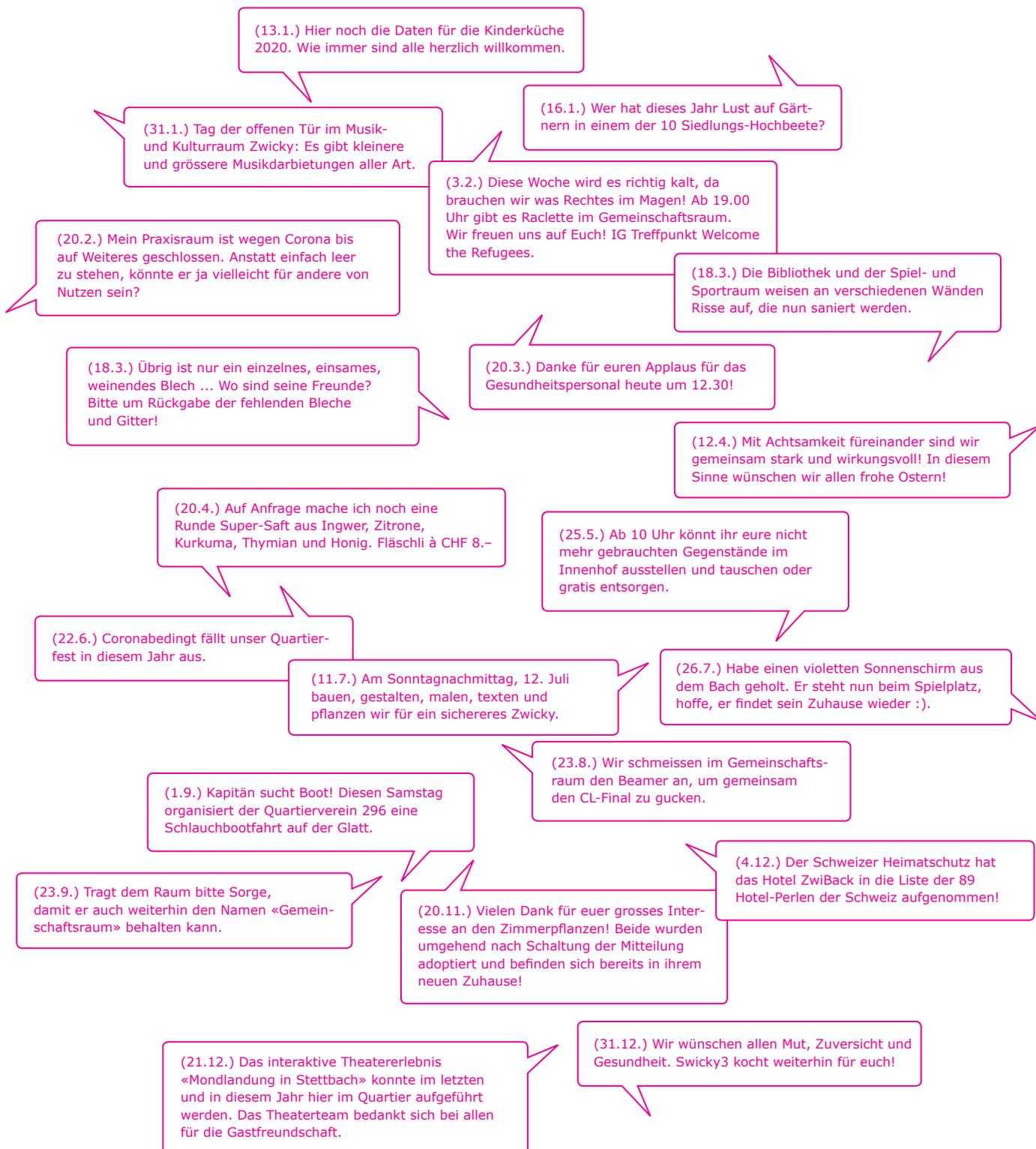


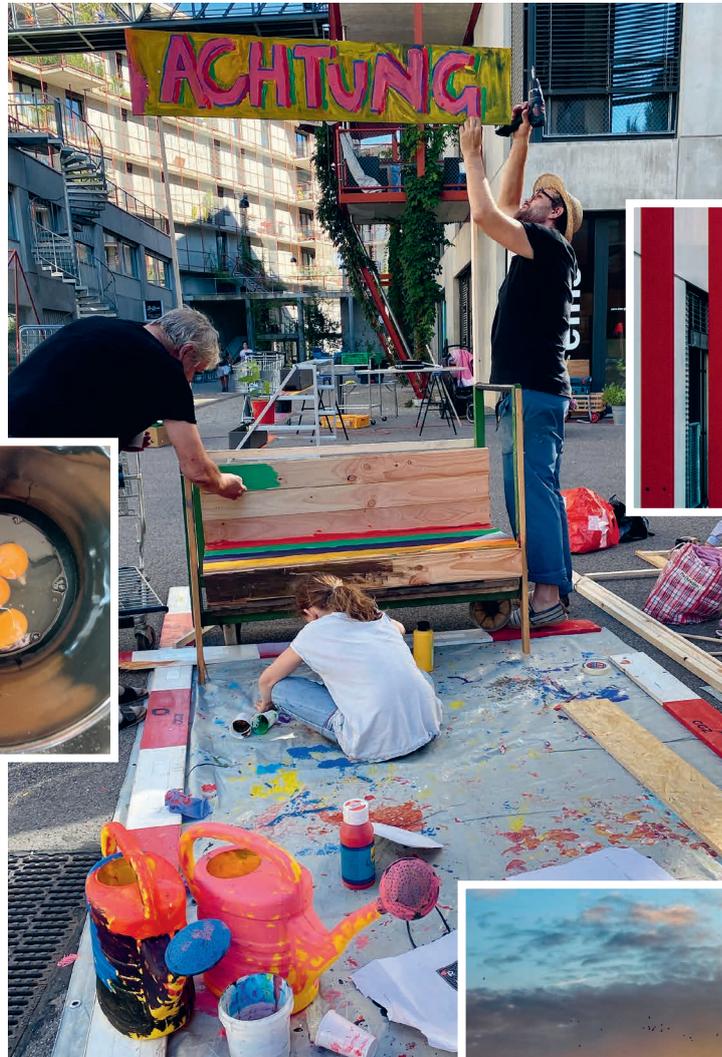


Siedlung Heizenholz



Siedlung Zwicky Süd





Bericht der SoliKomm

Karin Bosshard, Karin Dieziger (bis Oktober 2020), Jasmina Skelic, Simon Vuilleumier

Im Rahmen der jährlichen Überprüfungen mussten 4 Anteilkapitalreduktionen aufgehoben werden. Bei den Mietzinsen wurden ebenfalls 4 Reduktionen aufgehoben. Im Jahr 2020 wurden mit 23 Gesuchen deutlich weniger Anträge auf Mietzinsreduktionen gestellt als im Vorjahr (34 Gesuche). Hingegen stiegen die Gesuche um Anteilkapitalreduktionen auf 52 (Vorjahr 47).

Mietzinsfonds: Mietzinsreduktionen

Im Jahr 2020 konnten in der Siedlung Zwicky Süd 16 (im Vorjahr 20) und in der Siedlung Heizenholz 3 (im Vorjahr 4) Parteien von einer Mietzinsermässigung profitieren. In der Siedlung Hardturm blieb die Anzahl der bewilligten Mietzinsermässigungen mit 4 Parteien unverändert.

Im Mietzinsfonds aller Siedlungen waren am 01.01.2020 insgesamt 195 539 Franken. Im Verlauf des Jahres wurden Mietzinssenkungen in der Höhe von insgesamt 53 206 Franken (im Vorjahr 54 903 Franken) gesprochen. Durch Einlagen aus den Spiritbeiträgen in der Höhe von 96 171 Franken (im Vorjahr 94 806 Franken), Spenden von 1500 Franken (im Vorjahr 563 Franken) und Rückbuchungen von 400 Franken (im Vorjahr 1100 Franken) stieg der Betrag im Fonds um 44 865 Franken an. Per Ende des Berichtsjahres sind somit 240 404 Franken im gesamten Mietzinsfonds.

Kapitalfonds: Anteilscheinermässigungen

Während des Berichtsjahres konnten in der Siedlung Hardturm 8 Haushalte von einer Anteilscheinermässigung profitieren (im Vorjahr 9). In der Siedlung Heizenholz wurden 2 Gesuche bewilligt (im Vorjahr 1). In der Siedlung Zwicky Süd stieg die Anzahl bewilligter Gesuche von 37 (Jahr 2019) auf 42.

Insgesamt wurden in der Siedlung Hardturm mit 224 500 Franken weniger Anteilscheinermässigungen gesprochen als im Vorjahr (255 500 Franken). In der Siedlung Heizenholz blieb der Reduktionsbetrag mit 9000 Franken unverändert, und in der Siedlung Zwicky Süd erhöhten sich die gesprochenen Anteilscheinermässigungen auf 973 000 Franken (Vorjahr 884 500 Franken).

In allen Kapitalfonds standen per Ende 2020 mehr Mittel zur Verfügung, um weitere Reduktionen zu sprechen, als im Vorjahr. Allerdings verbleiben Ende 2020 für die Siedlung Zwicky Süd von den vorgesehenen 1 000 000 Franken nur noch 27 000 Franken für weitere Anteilkapitalermässigungen. Von den 180 000 Franken der Siedlung Heizenholz verbleiben 171 000 Franken und von den 650 000 Franken der Siedlung Hardturm 425 500 Franken.

Neues Mitglied Jasmina Skelic

An der schriftlich durchgeführten ordentlichen Generalversammlung im Oktober 2020 wurde Jasmina Skelic als neues Mitglied in die dreiköpfige Kommission gewählt und ersetzt damit Karin Dieziger.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm	CHF
Maximale Reduktionssumme	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2020	224 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2020	425 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz	
Maximale Reduktionssumme	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2020	9 000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2020	171 000

Anteilkapitalfonds Siedlung Zwicky Süd	
Maximale Reduktionssumme	1 000 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2020	973 000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2020	27 000

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd	
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2020	195 539
Einlagen aus Spiritbeiträgen 2020	96 171
Spenden	1 500
Rückbuchungen an den Mietzinsfonds 2020	400
	293 610
Entnahmen 2020	-53 206
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2020	240 404

Stichtag 31.12.2020

Mietzinsreduktionen: 4 Parteien in der Siedlung Hardturm, 3 Parteien in der Siedlung Heizenholz, 16 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.

Anteilkapitalermässigungen: 9 Parteien in der Siedlung Hardturm, 2 Parteien in der Siedlung Heizenholz und 45 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.



Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle

Es gab sie, die wenigen unbekümmerten Wochen und Tage, zu Beginn des Jahres, als das Virus noch weit weg war. Und auch als die ersten Fälle in Italien und in der Schweiz bekannt wurden, konnte sich niemand vorstellen, welche baldigen, drastischen Auswirkungen das Virus auf unser Leben und unsere Arbeit haben sollte. «Bleiben Sie zu Hause», hiess es dann, und wir alle organisierten unser Leben neu. Krempelten unsere Stuben zu Büros um, pendelten für sieben Wochen zwischen Kühlschranks und Zoom-Konferenzen hin und her, bei manchen kam noch das Einmaleins mit den Kindern dazu, anderen setzte das Alleinsein zu, einige hatten plötzlich keine Arbeit mehr. Nichts war mehr, wie es gewesen war. Die Unsicherheit war gross, und sie blieb auch – bis auf eine kleine Verschnaufpause im Sommer – das ganze Jahr.

Wir Mitarbeitenden der Geschäftsstelle waren neben der alltäglichen Arbeit an unseren Projekten und dem Bewirtschaften unserer Siedlungen über das ganze Jahr hinweg «in Sorge»: Wie organisieren sich die Bewohnenden unter den neuen Umständen? Sollen wir als Geschäftsstelle Vorschriften machen? Funktioniert die nachbarschaftliche Gemeinschaft? Haben die Risikogruppen Möglichkeiten, dass jemand für sie einkauft? Ist es sinnvoll, Handläufe und Liftknöpfe zu desinfizieren? Wo ist die Grenze zwischen «Verwaltung» unsererseits und Selbstorganisation der Siedlungen? Wie weit gehen unsere «Dienste» auch für Einzelpersonen? Und wie können wir auch monetär unterstützen, wenn Bewohnende und Gewerbetreibende in finanzielle Notlagen geraten sollten? In vielen Belangen konnten wir gute Lösungen finden. Dabei hatten wir immer vor Augen, wie wichtig auch das «Sorgetragen» ist; das Sorgetragen uns Mitarbeitenden, dem Team, aber auch unseren Bewohnenden und Gewerbetreibenden gegenüber.

Zwar gab es coronamässig im Sommer und Herbst eine Verschnaufpause, als die Fallzahlen tiefer waren und etwas mehr «normales Leben» möglich war. Doch mit grösseren Anlässen blieb es schwierig. Die GV verschoben wir in den Herbst, in der Hoffnung, sie dann physisch durchzuführen. Optimistisch glaubten wir auch, den Koch-Echoraum vom 7. Juli im Schulhaus Schütze durchführen zu können. Schliesslich stellten wir kurzfristig auf digital um. Denn

Verschieben war nicht möglich; unser Kochprojekt schritt voran, Pandemie hin oder her. Viel Energie und Ressourcen kostete uns dieses Abwägen bei jedem einzelnen Anlass, «durchführen, absagen oder umstellen auf digital?», wir haben uns zwar daran gewöhnt, an das Umorganisieren, aber es zehrte an den Kräften.

So war unser Jahr geprägt von Zusammenarbeit aus Distanz, von ständigem Umgestalten und Improvisieren. Wir waren uns jedoch jederzeit bewusst, dass die Pandemie auf die Arbeit der Geschäftsstelle im Vergleich zu anderen Berufsgruppen weniger Auswirkungen hat, konnten wir doch viele Aufgaben auch auf digitale Wege umlenken. So haben wir die Zuversicht trotz all der anspruchsvollen Momente nie verloren.

Generalversammlung, 31. Oktober 2020

Ursprünglich war die 25. ordentliche Generalversammlung für den Juni geplant. Situationsbedingt entschied sich der Vorstand, sie auf den 31. Oktober zu verschieben. Wir hofften damit auf eine physisch stattfindende GV. Die Situation erlaubte dies jedoch nicht, und wir mussten die GV schliesslich schriftlich durchführen.

Die Beteiligung war hoch, fast ein Viertel der Mitglieder, 435 Genossenschafter_innen, haben das Stimmcouvert zurückgeschickt, was uns sehr gefreut hat. Neben der Abnahme des Jahresberichts, der Jahresrechnung, dem Antrag zur Verwendung des Gewinns sowie der Entlastung des Vorstands waren Wahlen traktandiert. Wir freuen uns über zwei neue Vorstandmitglieder, beide wohnhaft in Kraftwerk1-Siedlungen: Erika Haltiner aus der Siedlung Hardturm übernimmt das Ressort Siedlungsleben und Roman Gaus aus dem Heizenholz das Ressort Finanzen. Für zwei weitere Jahre wurden Rahel Nüssli und Dimphe Slooters im Vorstand wiedergewählt. Herbert Elsener ist leider zurückgetreten, um sich stärker Familie und Beruf zu widmen. Wir danken ihm herzlich für seine umsichtige Arbeit.

Philipp Klaus, der bis anhin für die Finanzen zuständig war, übernimmt die Vorstandskoordination von Rahel Nüssli sowie auch das Co-Präsidium, das er sich mit Dimphe Slooters teilt. Die übrigen Zuständigkeiten in den Ressorts bleiben gleich (siehe Seite 28).

Ebenso gab es Wahlen für die Solidaritätskommission. Karin Bosshard wurde für zwei weitere Jahre bestätigt und Jasmina Skelic als Nachfolgerin von Karin Dieziger gewählt. Wir danken Karin Dieziger herzlich für ihr Engagement in der Solidaritätskommission.

Kochprojekt

Bis im Sommer arbeiteten die Planenden am Vorprojekt, wo Grundsätzliches wie Bauweise und Gebäudestruktur weiterentwickelt wurde. So ist nun beispielsweise bestätigt, dass wir unser Gebäude – wie im Wettbewerbsprojekt vorgeschlagen – in Holz-Beton-Hybrid-Konstruktion bauen werden.

Gleichzeitig haben wir mit den beiden anderen Bauträgerinnen, der Wohnbaugenossenschaft ABZ und der Immobilienentwicklerin SENN, sowie Grün Stadt Zürich die Projekte aufeinander abgestimmt. Dabei ging es beispielsweise um Gebäudeabmessungen, Erschliessung und Parkierung, Freiraum oder Stadtklima. Im Juli wurde in der Folge der gemeinsame Gestaltungsplan eingereicht, der dann wie gesetzlich verlangt 60 Tage öffentlich aufgelegt wurde. Im Herbst und Winter wurde der Gestaltungsplan bereinigt, der Stadtratsbeschluss dazu folgt im Frühling 2021.

Ab Sommer haben wir das Vorprojekt ins Bauprojekt überführt. Dabei wurde die Planung immer feingliedriger und somit auch unser Gebäude immer konkreter: So wurde die Fassade weitergedacht, und es wurden Wohnungsgrundrisse und ihre Materialisierung verfeinert. Ebenso vertieften die Planer_innen die Veloparkierung, die Lichthöfe sowie die Dachlandschaft. Ende Jahr wurde der Planungsstand «eingefroren», um auf dieser Basis genau zu errechnen, ob wir kostenmässig noch immer auf Kurs sind, um unser Ziel,

bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu erstellen, zu erreichen. Was die Ökologie im Kochprojekt anbelangt, sind wir auch einen Schritt weiter: Wir haben uns für einen intensiv begrünten Dachgarten entschieden mit Retentionswassernutzung nach dem Prinzip der Schwammstadt.

Das Bauprojekt mit all den Weiterentwicklungen sowie die zugehörigen Kosten werden wir an der GV 2021 präsentieren, und die Genossenschaft wird über den Ausführungskredit abstimmen.

Die intensiven Arbeiten rund um das Kochprojekt gaben einigen von uns etwas «normalen» Alltag und Bodenhaftung. Sich den sachlichen Inhalten widmen zu können, die wenig mit der Pandemie zu tun hatten, war ein Anker und trieb uns voran.

Das Vertrauen in der Zusammenarbeit mit dem Planungsteam hat dabei noch mehr an Tiefe gewonnen, obwohl die meisten Sitzungen digital stattfinden mussten. Dabei entstanden jedoch innovative Formate: So gab es zum Beispiel eine Sitzung der Baukommission, in der die Planenden auf der Geschäftsstelle eine kleine Ausstellung aufgebaut hatten und die Mitglieder der Baukommission mit den Planenden eine Digital-Analog-Hybrid-Sitzung durchführten.

Im November wurden der Architekt Daniel Hoffmann vom Studio Trachsler Hoffmann und Dimphe Slooters, die Vorsitzende der Baukommission, eingeladen, unser Kochprojekt im deutschsprachigen Raum vorzustellen. Im Rahmen der Veranstaltungsreihe «Wie wir leben wollen» der Hamburgischen Architektenkammer ging es um die Frage, wie es gelingen kann, qualitativ hochwertigen Wohnungsbau für alle zu realisieren. Das Ganze fand als Livestream statt, der auch als Video-Podcast aufgezeichnet wurde.

Mitwirkung 2020 im Kochprojekt: vor allem digital

Die Geschäftsstelle und der Vorstand waren gefordert, neue Formate für die Mitwirkung zu entwickeln, denn das Kochprojekt liess sich durch das Virus nicht aufhalten.

Im Frühling gab es für die Arbeitsgruppen Rückmeldungen zu ihren Anregungen mittels einer filmischen Powerpoint-Präsentation, worauf sie in einem Online-Tool Rückfragen stellen konnten und von uns Antworten erhielten.

Am 7. Juli führten wir einen grösseren Echoraum für sämtliche Interessierten durch. Eingangs noch als physischer Anlass geplant – die Fallzahlen waren tief –, stellten wir dann innerhalb eines Tages auf digital um. Mit den vielen Anmeldungen und dem doch beschränkten Platz sowie erneut etwas steigenden Ansteckungen war dem Vorstand das Risiko zu gross. Ein solcher digitaler Anlass war für Kraftwerk1 eine Premiere sowie eine spannende und lehrreiche Erfahrung: Rund 100 Teilnehmende haben unsere Präsentation verfolgt, in der Pause 90 Fragen online erfasst, die im Anschluss durch anwesende Planende und Baukommissionsmitglieder beantwortet wurden. Wir erhielten viele positive Rückmeldungen zum Anlass und freuten uns über zahlreiche Anmeldungen für den folgenden Mitwirkungszyklus im Spätsommer.

Dank tiefen Corona-Zahlen, kleinen Gruppen, grossen Räumlichkeiten sowie Masken und Abstandhalten konnten die beiden folgenden Mitwirkungsveranstaltungen zu den Themen Grosshaushalte und Alterswohnen sowie zum Thema Rohbau-/Atelierwohnen physisch als Workshops durchgeführt werden: Genossenschaftler_innen trafen sich direkt mit Vertreter_innen der Planenden und der Baukommission. So konnten Teilnehmende die Planung kritisch hinterfragen, ihr Wissen und ihre Bedürfnisse einbringen, Anregungen formulieren und diskutieren, worauf es direkte Feedbacks zur Umsetzbarkeit vonseiten der Planenden und der Baukommission gab.

Durch den regen Austausch flossen wieder wertvolle Anregungen ins Bauprojekt ein: So werden nun unterschiedlich grosse Clusterwohnungen geplant, und die Wohnungen für Grosshaushalte wurden weitergedacht. Auch einige Inputs aus dem Workshop Rohbau-/Atelierwohnen wurden in die Planung integriert – z.B. was die Grössen der Einheiten betrifft oder dass diese doppelgeschossig werden können.

Finanzielle Unterstützung für Gewerbemietende

Auch bei Kraftwerk1 gab es einige Gewerbemietende, die wegen Corona ihren Betrieb temporär schliessen mussten oder Umsatzeinbussen erlitten. Rasch und unbürokratisch haben wir sie unterstützen können und in einem ersten Schritt Mietzinsstundungen gewährt und im weiteren Verlauf der Pandemie je nach finanzieller Situation auch Mietzinsreduktionen und -erlasse gesprochen. Finanziert haben wir diese Unterstützungen mit Zinseinnahmen von Darlehen, die wir anderen Genossenschaften gewährt haben.

Ha! Hardturm auffrischen

«Ha!» heisst «Hardturm auffrischen», und der Name ist Programm. Die Bedürfnisse der Bewohnenden haben sich in den rund 20 Jahren, in denen sie im Hardturm wohnen, verändert und somit auch die Nutzungswünsche für gemeinschaftliche Flächen.

2020 ist im Projekt einiges gelaufen: HJB Architekten und ORT AG für Landschaftsarchitektur, die fürs Bauprojekt beauftragt wurden, haben Ha! in der kurzen Zeit mit viel Engagement weiterentwickelt. Zusammen mit der Baukommission und der Begleitgruppe haben sie das Projekt im Sinne des Auftrags aus der Vollversammlung 2019 präzisiert und optimiert, ohne qualitative Abstriche zu machen. Ein wichtiger Meilenstein war das Mobilitätskonzept. Um auch die gewünschten Veränderungen und Freiräume im

Aussenraum zu ermöglichen, müssen erst Parkplätze in der Tiefgarage aufgehoben und Velounterstände an neuen Orten geplant werden. 2021 finden thematische Workshops in der Siedlung statt, um die Pläne nochmals breit abgestützt zu bestätigen. Wenn alles nach Plan läuft, folgen die Auffrischungs- und Umbauarbeiten 2022.

Erste Vorstandssitzungen «extra muros»

An der ordentlichen Generalversammlung 2019 wurde angeregt, Vorstandssitzungen versuchsweise «extra muros» – also in den Siedlungen statt in der Geschäftsstelle – durchzuführen, um Bewohnenden und Vorstand einen unkomplizierten Kontakt zu ermöglichen. Es gab zwei solche Sitzungen, in den Siedlungen Heizenholz und Zwicky Süd. Die Siedlung Hardturm wird der Vorstand besuchen, sobald es die Situation zulässt.

Verwendung Preisgeld für die Veränderungskonferenz

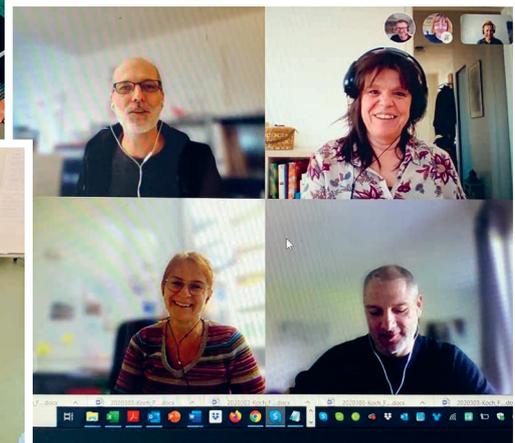
Kraftwerk1 hat 2019 im Rahmen des 100-Jahr-Jubiläums-Wettbewerbs von Wohnbaugenossenschaften Schweiz ein Preisgeld von 15 000 Franken gewonnen. Prämiert wurde unsere «Veränderungskonferenz», die durchgeführt werden kann, um Wohnungsrochaden innerhalb von Siedlungen zu ermöglichen. Um Ideen für die Verwendung des Preisgeldes zu erhalten, haben wir mittels eines Online-Tools den Partizipationsprozess gestartet. 2021 sollen die Ideen ausgewertet und konkretisiert werden.

25 Jahre Kraftwerk1

2020 war oder wäre ein Jubiläumsjahr für Kraftwerk1 gewesen – unsere Genossenschaft wurde vor 25 Jahren gegründet. Ein tolles Programm hatten wir parat – sollte es 2021 die Situation erlauben, holen wir das Feiern nach!

Personelle Änderungen auf der Geschäftsstelle

Seit Anfang 2020 unterstützt Alex Hafner das Team in administrativen Belangen und kümmert sich mit Marianne Gadiant um die Bewirtschaftung unserer drei Siedlungen. Beda Krapf, zuständig für den Bereich Bau und Entwicklung, hat Kraftwerk1 per Ende Jahr verlassen. Nachdem Amélie Fibicher ab Februar das Kochprojekt übernommen hat, haben wir uns entschieden, die Bereiche Bau, Unterhalt und Entwicklung mittelfristig zusammenzulegen. Amélie wird diese in der Folge übernehmen.





Jahresrechnung 2020

Auch das Corona-Jahr schliessen wir mit einer soliden Jahresrechnung ab. Wir haben zwar coronabedingt weniger Mieterträge verbucht, glichen dies jedoch mit Zinserträgen aus Darlehen an andere Genossenschaften aus.

Wir konnten sämtlichen Mietreduktions-Gesuchen von Gewerbemietenden nachkommen im Rahmen von insgesamt ca. 45 000 Franken.

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ist 2020 um 1 Mio. Franken auf 137 Mio. Franken gestiegen. Dies weil unter anderem die Ausgaben für resp. Anlagen in die Bauprojekte «Koch» und «Ha! Hardturm auffrischen» deutlich gestiegen sind. Die jährlichen, gesetzlich geregelten Abschreibungen auf den Immobilien konnten in diesem Jahr erstmals in maximal möglichem Umfang getätigt werden.

Aktiven

Im Anlagevermögen werden bei den Finanzanlagen Darlehen ausgewiesen, die Kraftwerk1 an Zürcher Genossenschaften gewähren konnte. Eine Tranche von 1 Mio. Franken wurde 2020 zurückbezahlt. Die immobilen Sachanlagen haben grössere Veränderungen erfahren. Im Anhang, Pt. 2.3, ist einerseits die gestiegene Einlage in den Amortisationsfonds ersichtlich, und andererseits sind die deutlich gestiegenen Werte der «Gebäude im Bau» mit einem Zuwachs von rund 3,2 Mio. Franken dokumentiert.

Passiven

2020 sind im Fremd- und Eigenkapital keine signifikanten Veränderungen festzustellen. Es mussten keine neuen Hypotheken aufgenommen werden, da die Bauprojekte vorwiegend mit den flüssigen Mitteln bezahlt werden konnten. Der Zuwachs von rund 1 Mio. Franken resultiert aus den gesetzlich vorgesehenen Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von 209 372 Franken ab. Dieser Betrag erlaubt es dem Vorstand, die Verzinsung des Anteilkapitals auch dieses Jahr zu den bisherigen Konditionen von 1,5% zu beantragen. Dank der attraktiven Finanzierung des Fremdkapitals im tiefen Zinsumfeld ist der gesamte Finanzaufwand unter 1 Mio. Franken gesunken.

Ertrag

Die Einnahmen aus den Mieterträgen sind gesunken. Dies einerseits wegen den Mietzinsen, die per 1. Juli 2020 gesenkt wurden, und andererseits wegen den coronabedingten Mietzinsreduktionen. In den aktivierten Eigenleistungen ist der Personal- und Vorstandsaufwand gegengerechnet, der direkt für die Bauprojekte angefallen ist.

Aufwand

Bei leicht weniger Aufwand für Unterhalt und Reparaturen bleibt der totale Liegenschaftenaufwand doch weitgehend konstant. Der Verwaltungsaufwand (vgl. dazu die Grafik zum Mietfranken) ist im Verhältnis zu den vergangenen Jahren gesunken und beträgt noch 17% des Gesamtaufwandes. Erfreulicherweise erfolgte die Einlage in den Amortisationsfonds erstmals vollumfänglich und macht zusammen mit dem Erneuerungsfonds knapp 50% des Gesamtaufwandes aus (plus 2% gegenüber Vorjahr). Die Durchschnittsverzinsung aller Fremdkapitalien liegt nach wie vor sehr tief bei unter 1%, und somit beträgt der Anteil der Kapitalzinsen nur noch 18%. Die Entschädigungen für den Vorstand werden in der Jahresrechnung gesamthaft abgebildet und an der GV wieder detailliert erläutert.

Mietfranken



- Anteilmässiger Aufwand für
- Unterhalt, Reparaturen (11%)
 - Abgaben (5%)
 - Verwaltung (17%)
 - Kapitalzinsen (18%)
 - Abschreibungen, Rückstellungen (49%)

Bilanz

Aktiven

	Erläuterungen im Anhang	31.12.2020	Vorjahr
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		5 639 519	4 923 070
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter_innen		59 031	57 752
Übrige kurzfristige Forderungen		31 736	45 318
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	381 840	425 761
Umlaufvermögen		6 112 126	5 451 901
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	3 694 953	4 679 703
Mobile Sachanlagen		77 115	85 453
Immobilie Sachanlagen	2.3	126 608 586	125 249 043
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		482 000	509 000
Anlagevermögen		130 862 653	130 523 198
Total Aktiven		136 974 779	135 975 099

Passiven

		31.12.2020	Vorjahr
		CHF	CHF
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		416 339	575 040
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	495 740	495 740
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		26 904	23 654
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	1 103 106	1 056 071
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 042 089	2 150 505
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	113 312 286	113 264 308
Diverse Rückstellungen	2.7	240 405	195 539
Erneuerungsfonds	2.8	8 428 366	7 511 414
Total langfristiges Fremdkapital		121 981 056	120 971 262
Total Fremdkapital		124 023 145	123 121 766
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.9	12 626 500	12 569 000
Gesetzliche Gewinnreserven		107 471	98 839
Gewinn-/Verlustvortrag		8 290	12 853
Jahresgewinn		209 372	172 641
Eigenkapital		12 951 633	12 853 333
Total Passiven		136 974 779	135 975 099

Erfolgsrechnung

	2020	Vorjahr
	CHF	CHF
Mieterträge	5 761 641	5 816 972
Diverse Erträge	154 467	153 529
Aktivierete Eigenleistungen	262 006	217 221
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6 178 114	6 187 721
Unterhalt und Reparaturen	-598 216	-625 948
Gebäudeversicherung	-53 247	-53 247
Erneuerungsfonds	-1 065 600	-1 065 600
Baurechtszins	-45 585	-45 585
Total Liegenschaftenaufwand	-1 762 648	-1 790 380
Bruttogewinn	4 415 466	4 397 341
Personalaufwand	-966 657	-961 076
Vorstandsentschädigungen	-65 099	-86 964
Diverser Verwaltungsaufwand	-253 968	-291 158
Total übriger betrieblicher Aufwand	-319 067	-378 122
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	3 129 743	3 058 143
Einlage Amortisationsfonds	-1 824 200	-1 695 191
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen	-18 935	-23 880
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-24 075	-22 236
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-1 867 210	-1 741 307
Total Finanzaufwand	-992 987	-1 087 267
Total Finanzertrag	29 926	22 031
Erfolg vor Steuern	299 471	251 600
Direkte Steuern	-90 099	-78 959
Gewinn	209 372	172 641

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

	2020 CHF	Vorjahr CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen	381 840	425 761
Aufgelaufene Nebenkosten	377 470	385 478
Diverses	4 370	40 283
2.2 Finanzanlagen	3 694 953	4 679 703
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HPG	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	53 000	53 000
Darlehen an Genossenschaften	3 011 250	4 000 000
Darlehen an Mietende	361 703	357 703
2.3 Immobille Sachanlagen	126 608 586	125 249 043
Gebäude und Grundstücke	122 187 862	122 138 956
./.. Amortisationsfonds	-15 592 553	-13 768 353
Gebäude auf Land im Baurecht	14 314 281	14 314 281
./.. Heimfallfonds	-	-
Photovoltaikanlagen	378 637	477 504
./.. Amortisation Photovoltaikanlagen	-94 659	-95 544
Gebäude im Bau	5 415 018	2 182 200
2.4 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	495 740	495 740
Amortisationen mit Fälligkeiten im Folgejahr	495 740	495 740
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	1 103 106	1 056 071
Vorausbezahlte Mieten	375 853	421 040
Akonto-Nebenkostenzahlungen Mietende und Nebenkostenpauschalen	409 566	406 734
Zu viel einbezahltes Genossenschaftskapital	223 500	152 500
Ausstehende Löhne	29 495	28 094
Kontokorrent Sozialversicherungen und Quellensteuer	-	11 287
Steuern	41 866	26 956
Diverses	22 826	9 460

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	113 312 286	113 264 308
Depositenkasse variabel	7 417 510	7 625 740
Depositenkasse fix	12 683 596	11 931 649
Darlehen	1 000 000	1 000 000
Hypotheken	92 211 180	92 706 920
2.7 Diverse Rückstellungen	240 405	195 539
Mietzinsfonds der SoliKomm	240 405	195 539

2.8 Erneuerungsfonds

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

2.9 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 auszuführende 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	705 500	576 000
Total freiwilliges Anteilkapital	434 000	434 000
Total Hardturm	4 368 500	4 348 500
Total Heizenholz	1 414 000	1 410 000
Total Zwicky Süd	5 446 000	5 444 000
Differenz Sollanteilkapital	258 500	356 500
	12 626 500	12 569 000

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	120 909 589	122 684 883
Hypotheken und Darlehen	93 211 180	93 706 920

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	106 559 950	106 560 000
--------------------------	--------------------	--------------------

6. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr über 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

	2020	Vorjahr
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	8 290	12 853
Jahresgewinn	209 372	172 641
Bilanzgewinn	217 662	185 494
Gesetzliche Gewinnreserve	-10 469	-8 632
Verzinsung Anteilscheinkapital 1,5%	-170 293	-168 572
Vortrag auf neue Rechnung	36 901	8 290



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 bis 26) der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 für das am 31. Dezember 2020 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.

Zürich, 1. April 2021

BDO AG


 Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte


 ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Genossenschaftler_innen

Ende 2020 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 1939 Mitglieder.

Bewohner_innen

Siedlung Hardturm: rund 250 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz: rund 100 Kinder und Erwachsene

Siedlung Zwicky Süd: 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

Andreas Engweiler, Geschäftsführung

Amélie Fibicher, Bau & Entwicklung (ab 1.2.)

Marianne Gadiant, Immobilienbewirtschaftung

Alex Hafner, Administration & Bewirtschaftung (ab 1.1.)

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Beda Krapf, Bau & Entwicklung (bis 31.12.)

Anna-Katharina Ris, Kommunikation

Heidi Wicki, Gemeinwesen & Partizipation

SoliKomm

Karin Bosshard, Karin Diezinger (bis 31.10.), Simon Vuilleumier, Jasmina Skelic (ab 31.10.)

Vorstand

Herbert Elsener, Ressort Siedlungsleben (bis 31.10.)

Roman Gaus, Ressort Finanzen (ab 31.10.)

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

Erika Haltiner, Ressort Siedlungsleben (ab 31.10.)

Ivo Hasler, Ressort Bau & Unterhalt

Philipp Klaus, Ressort Finanzen (bis 31.10.), Co-Präsidium, Vorstandskoordination (ab 31.10.)

Ariane Meier, Ressort Ökologie & Innovation

Rahel Nüssli, Co-Präsidium, Vorstandskoordination (bis 31.10.), Ressort Kommunikation

Dimphie Sloopers, Ressort Siedlungsprojekte, Co-Präsidium

Impressum

Herausgeber: Vorstand Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Redaktion: Anna-Katharina Ris

Autor_innen: Judit Solt, Chefredaktorin TEC21,
sowie Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsstelle

Konzept und Design: Bossard Wettstein

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

Fotos: Bewohnende der drei Kraftwerk1-Siedlungen, Anna-Katharina Ris (Seite 19)

Korrektur: Alexandra Bernoulli

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

Druck: ROPRESS

Auflage: 2200 Exemplare

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

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