



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Jahresbericht 2011



Neubau Wohnen im Alter an der Hofwiesenstrasse 10 in Dietlikon

Einleitung

Das Jahr 2011 stand für die Stiftung Hofwiesen ganz im Zeichen der Bautätigkeit. Kaum war der Schnee vom Fundament geräumt, entstand alle vier bis sechs Wochen ein neues Geschoss. Besonders eindrücklich war dabei, wie viele Leitungen beim Betonieren der Geschosse eingelegt werden mussten. Die vorbereiteten Bodenplatten glichen einem komplizierten, mehrfarbigen Strickmuster. Eine lange Periode mit trockenem und warmem Wetter im Frühling ergab einen kleinen zeitlichen Vorsprung gegenüber dem Bauprogramm. Dieser konnte bis Ende Jahr beibehalten werden.

Parallel zum Bau begannen intensive Vorbereitungen für die Vermietung. Mit über fünfzig Interessentinnen und Interessenten wurden Gespräche geführt. Bis Ende November waren praktisch alle Verträge unterschrieben, Nicht weniger aufwändig war es, professionelle Partner für den Betrieb des Hauses zu suchen und entsprechende Verträge vorzubereiten. Dieser Prozess war am Jahresende noch nicht abgeschlossen. Die Hauptpartner, nämlich das Alterszentrum Dietlikon (Services wie Mahlzeiten und Wäschebesorgung) sowie Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG (administrative Hausverwaltung) waren jedoch bereits bestimmt.

Ein persönlicher Schlag für uns alle war der Tod von Franz Strohmeier am 16. Mai 2011. Er war einer unserer Stifter und befasste sich auch fachlich intensiv mit dem Projekt. Dabei brachte er seine grosse Erfahrung als Architekt und als Politiker ein. Ihm verdanken wir wichtige Denkanstösse und viele Anregungen, die im Projekt weiterleben.

Der vorliegende Jahresbericht gliedert sich in die Abschnitte

- Kurzporträt der Stiftung
- Organisation und Ressorts
- Bauprojekt
- Vermietung und Betriebskonzept
- Jahresrechnung, Revisionsbericht



Bodenplatte des ersten Wohngeschosses, Februar 2011

Kurzporträt der Stiftung

Die Stiftung Hofwiesen wurde im Juli 2009 gegründet. Das Kapital stammt von drei eingewachsenen Dietliker Familien. Die Stiftung hat zum Zweck, bedürfnisgerechte Wohnungen für ältere Menschen ("Wohnen im Alter") in Dietlikon zu realisieren. Aufgrund des gemeinnützigen Zwecks ist sie von den Steuern befreit.

Unmittelbar nach der Gründung liess der Stiftungsrat ein Projekt für Alterswohnungen ausarbeiten. Die Gemeinde Dietlikon stellte der Stiftung ein Grundstück unmittelbar neben dem Alterszentrum im Baurecht zur Verfügung. Das Bauprojekt wurde im Juli 2010 von den zuständigen Behörden bewilligt und im August 2010 erfolgte der erste Spatenstich. Am Ende des Berichtsjahres 2011 war das Gebäude weitgehend fertig gestellt.

Organisation und Ressorts

Der Stiftungsrat mit

Rolf Hartmann, Peterweg 9, 8305 Dietlikon	Präsident
Otto Zuberbühler, Fuchshalde 9, 8305 Dietlikon	Vizepräsident
Dr. Markus Meili, Höhenweg 5, 8302 Kloten	Mitglied

traf sich zu drei Sitzungen mit den Schwerpunkten Finanzierung, Vermietung und Erweiterung des Alterszentrums (ein gemeinsames Projekt der Gemeinde Dietlikon und der Stiftung zwischen den beiden Bauten). Der Stiftungsrat und alle Kommissionen wurden vom Geschäftsführer und Aktuar Ernst Uehlinger tatkräftig unterstützt.

Präsidialressort

Die Schwerpunkte im Berichtsjahr waren die organisatorischen Vorbereitungen des Betriebs sowie die Kommunikation. Es wurden mehrere Artikel über den Baufortschritt publiziert. Im Oktober folgte eine Besichtigung des Rohbaus für die Öffentlichkeit. Rund 120 Personen benutzten dieses Angebot.

Ressort Bau

Die Baukommission mit

Otto Zuberbühler	Präsident
Armin Ruoss	Vizepräsident, Bautechnik
David Keller	Haustechnik
Rosmarie Kummer	Benutzerbedürfnisse

traf sich zu neun Sitzungen. Zusammen mit den Planern und Vertretern der Gemeinde wurden dabei die wichtigsten Entscheide für den Bau getroffen, insbesondere die Vergabe von Aufträgen und die Bewilligung von Projektanpassungen. Ausser den Kommissionsitzungen waren unzählige Besprechungen mit Unternehmern und Behörden erforderlich.

Ressort Finanzen

Für die Finanzierung des Baus wurden die möglichen Quellen in der Reihenfolge ihrer voraussichtlichen Kosten herangezogen. Nachdem das Stiftungskapital und die Spenden „verbaut“ waren, folgten private Darlehen. Diese konnten im Berichtsjahr von Fr. 1'210'000 auf Fr. 1'690'000 aufgestockt werden. Als nächstes wurden im April Darlehen der Politischen Gemeinde von total Fr. 3'000'000 aufgenommen. Die Restfinanzierung ist mit kommerziellen Hypotheken geplant. Für die Evaluation der Angebote wurde eine spezialisierte Beratungsfirma zugezogen.

Ressort Vermietung

Seit Oktober 2010 hatte die Stiftung eine Vermietungskommission mit

Rolf Hartmann	Präsident
Otto Zuberbühler	Vizepräsident
Rosmarie Kummer	Mitglied

Die Kommission erarbeitete Vorschläge zu den Vermietungsgrundsätzen, zur Beurteilung der Anmeldungen und zur Mietpreisgestaltung. Im Hinblick auf den Betrieb wurde die Vermietungskommission im September 2011 mit gleicher Zusammensetzung zur Hauskommission umgewandelt. Sie war federführend bei den Verhandlungen mit möglichen Servicepartnern.

Bauprojekt

Der Wohnbau umfasst 21 Wohnungen auf vier Etagen, 14 davon mit 2½ Zimmern und 7 mit 3½ Zimmern. Weiter werden 5 Hobby-Räume und 22 Garageplätze angeboten. Im ersten Wohngeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit Küche für den allgemeinen Gebrauch zur Verfügung. Das Gebäude entspricht den Richtlinien für barrierefreies Wohnen.

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist ein verglaster Verbindungsgang zum Alterszentrum, der den direkten, sicheren Durchgang vom und zum Zentrum ermöglicht. Im gleichen Bauprojekt realisiert die Stiftung einen Erweiterungsbau für das Alterszentrum mit neuen Infrastrukturräumen (Wäscherei, Garderoben) sowie die entsprechenden Umbauten im bestehenden Kellergeschoss.

Beide Projekte sind bezüglich Kosten und Termin im Plan. Die Bilder auf dieser Seite geben einen Eindruck von den Bauarbeiten und dem Aufrichtefest vom 5. Juli 2011.



Vermietung und Betriebskonzept

Die Vermietung und der Betrieb des Hauses liegen im Verantwortungsbereich der Hauskommission. Ihre Mitglieder haben kein fixes Anstellungspensum. Stattdessen sind die wichtigsten Bereiche an professionelle Anbieter ausgelagert. Es handelt sich dabei um die

- administrative Hausverwaltung
- technische Hauswartung
- Reinigung und Umgebungspflege
- Serviceleistungen für die Mieterinnen und Mieter
- Bau- und Unterhaltsberatung
- Finanzierungs- und Versicherungsberatung

Grosse Diskussionen ergab die Vorgabe des Stiftungsrats, bei der Erstvermietung nur Personen bis zum Alter von 85 Jahren zu berücksichtigen. Mit diesem Entscheid wird eine Differenzierung gegenüber dem benachbarten Alterszentrum erreicht. Er trägt auch dem Umstand Rechnung, dass Mieterinnen und Mieter bei einer Pflegebedürftigkeit, welche die Möglichkeiten der Spitex übersteigt, mit einem weiteren Umzug rechnen müssen. Ob die Grenze für die Wiedervermietung beibehalten wird, hängt von den Erfahrungen während des Betriebs ab.

Jahresrechnung

Die Liegenschaft ist wie im Vorjahr zu den aufgelaufenen Baukosten aktiviert. Die Abrechnung des Zwischenbaus wird separat geführt. Die Debitoren zeigen den Restbeitrag der Age Stiftung von Fr. 50'000, welcher nach dem Betriebsbeginn und der Berichterstattung fällig wird (Gesamtbeitrag Fr. 400'000). In den Passiven ist die Rückstellung für die Solaranlage aufgelöst, da die Anlage im Berichtsjahr erstellt wurde.

Die neuen Stiftungseinlagen betragen Fr. 300'000. Einerseits ging ein zusätzlicher Beitrag von Fr. 200'000 aus dem Kreise der Stifterfamilien ein und andererseits spendete Ernst Uehlinger der Stiftung Fr. 100'000. Die beiden grossen, unerwarteten Beiträge möchten wir an dieser Stelle nochmals ganz herzlich verdanken.

Der Verlust der Periode von Fr. 100'398.80 zeigt die Differenz zwischen Aufwand und Ertrag ausserhalb der Baurechnung. Es handelt sich um Darlehenszinsen, Vermietungsaufwand, Sitzungsgelder usw.

Ausser den erwähnten Einlagen ins Stiftungskapital erhielt die Stiftung auch dieses Jahr namhafte Zuwendungen von Firmen und Privatpersonen, nämlich

Brunner Partner AG, Haustechnik, Dietlikon	Fr.	10'000.00	Beitrag Solaranlage
EgoKiefer AG, Fensterbau, Wallisellen		5'000.00	Beitrag Solaranlage
Jumbo-Markt AG, Dietlikon		2'500.00	Beitrag Solaranlage
Gaben und Kollekte Todesfall Franz Strohmeier		5'898.80	
Gaben und Kollekte Todesfall Fritz Krebs		1'864.65	
weitere		5'000.00	

Da die Stiftung gemeinnützig arbeitet, dienen diese Spenden vollumfänglich zur Vergünstigung der Mietzinsen.

Jahresabschluss 2011

Bilanz	31.12.2011	Vorjahr 31.12.2010
Aktiven	CHF	CHF
Postkonto 85-127533-4	5'000.05	-
ZKB Firmenkonto 1100-2277.575	33'939.55	420'790.50
ZKB Anlagesparkonto 3400-6.031131.5	425'620.45	562'738.40
Debitoren	50'000.00	50'000.00
Guthaben Gemeinde Zwischenbau	-	13'752.90
Verrechnungssteuerguthaben	3'136.00	1'526.00
Liegenschaft im Bau	5'439'738.45	1'093'960.20
Bilanzsumme	5'957'434.50	2'142'768.00
Passiven		
Kreditoren	156'620.15	1'101.85
Darlehen Gemeinde	3'000'000.00	
Darlehen Private	1'690'000.00	1'210'000.00
Rückstellung Solaranlage	-	27'000.00
Transitorische Passiven	10'413.00	3'866.00
Stiftungskapital 01.01.	1'000'000.00	600'000.00
Einlagen Stiftungskapital	300'000.00	400'000.00
Bilanzverlust Vortrag	-99'199.85	-51'680.15
Jahresverlust	-100'398.80	-47'519.70
Bilanzverlust	-199'598.65	-99'199.85
Stiftungskapital netto 31.12.	1'100'401.35	900'800.15
Bilanzsumme	5'957'434.50	2'142'768.00
Erfolgsrechnung	2011	Vorjahr 2010
Ertrag	CHF	CHF
Spenden Solaranlage	17'500.00	27'000.00
Spenden, Legate	12'763.45	4'600.00
Zinsertrag Bankkonti	4'599.95	3'132.60
Total Ertrag	34'863.40	34'732.60
Aufwand		
Bildung Rückstellung Solaranlage	17'500.00	27'000.00
Sitzungsgelder / Honorare	18'500.00	40'614.00
Sozialversicherungsaufwand	467.20	611.85
Büro- und Verwaltungskosten	2'396.40	4'815.45
Kontrollstelle / Aufsicht	3'929.80	2'009.45
Zinsaufwand Darlehen Gemeinde	53'083.35	-
Zinsaufwand Darlehen Private	21'652.00	2'866.00
Bankspesen	209.35	129.40
Diverser Aufwand	17'524.10	4'206.15
Total Aufwand	135'262.20	82'252.30
Jahresverlust	-100'398.80	-47'519.70

Zimmergasse 17
Telefon 044 265 66 66
www.aeberli-treuhand.ch

Postfach, CH-8034 Zürich
Telefax 044 265 66 99
info@aeberli-treuhand.ch



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon, Dietlikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 9. März 2012
Gs/sa

Aeberli Treuhand AG


Max R. Baumann
Revisionsexperte


Gerhard Stäheli
Revisionsexperte
leitender Revisor

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 5'957'434.50)
- Erfolgsrechnung (Jahresverlust: CHF 100'398.80)
- Anhang



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Stiftung Hofwiesen

Peterweg 9
8305 Dietlikon

Stiftungsrat

Rolf Hartmann, Dietlikon
Otto Zuberbühler, Dietlikon
Dr. Markus Meili, Kloten

Vizepräsident
Präsident
Mitglied

Spenden:
www.stiftung-hofwiesen.ch

Postkonto 85-127533-4
(in Entwicklung)