



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Jahresbericht 2012



Skulptur «*geborgen und doch frei*» von Franz Strohmeier

Einleitung

Das Jahr 2012 war geprägt durch den Abschluss des Baus und den Beginn des Betriebs. Mitte März waren die Wohnungen bezugsbereit – rund zwei Wochen vor dem geplanten Termin. So konnten die Mieterinnen und Mieter über zwei Wochen gestaffelt einziehen.

Bis zur offiziellen Einweihung am 16. Mai waren auch die Umgebungsarbeiten weitgehend abgeschlossen. Dass ein Bau mit so vielen technischen Einrichtungen einige Kinderkrankheiten hat, liegt auf der Hand. Es gab aber kein einziges bauliches Problem, das den geordneten Bezug und das Einleben in den neuen Wohnungen ernsthaft behindert hätte.

In der Zwischenzeit ist unter den Mieterinnen und Mietern eine erfreuliche Hausgemeinschaft entstanden. Regelmässige Aktivitäten und neue persönliche Beziehungen tragen dazu bei, dass viele Ideen aus der Planungszeit wahr geworden sind. Der Titel der Skulptur „geborgen und doch frei“ ist wohl noch treffender, als es Franz Strohmeier vor zwei Jahren hoffen und glauben konnte.

Im Februar erreichte uns die Nachricht, dass unser Sekretär Ernst Uehlinger sein Amt aus gesundheitlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niederlegen musste. Unterstützt durch seine Frau Ruth machte er uns so gut als möglich die vorhandenen Unterlagen zugänglich. Für alle Beteiligten war es jedoch ein grosser Verlust, dass Ernst im eingespielten Team nicht mehr mitwirken konnte (am 31. Januar 2013 ist Ernst Uehlinger verstorben).

Der vorliegende Jahresbericht gliedert sich in die Abschnitte

- Kurzporträt der Stiftung
- Organisation und Ressorts
- Abschluss des Bauprojekts
- Eröffnung und Betrieb des Hauses
- Jahresrechnung, Revisionsbericht



Frühling an der Hofwiesenstrasse 10

Kurzporträt der Stiftung

Die Stiftung Hofwiesen wurde im Juli 2009 gegründet. Das Kapital stammt von drei eingewesenen 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 zum Bau von Alterswohnungen ausarbeiten. Die Gemeinde Dietlikon stellte der Stiftung neben dem Alterszentrum ein Grundstück im Baurecht zur Verfügung. Das Bauprojekt wurde im Juli 2010 von den zuständigen Behörden bewilligt und das Haus Ende März 2012 bezogen.

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 vier Sitzungen mit den speziellen Schwerpunkten Neuordnung des Sekretariats, Finanzierung des Baus und künstlerischer Schmuck des Hauses.

Präsidialressort

Im Berichtsjahr musste die Stiftung organisatorisch und personell auf den Wohnbetrieb vorbereitet werden. Dazu war eine intensive Koordination zwischen den Verantwortlichen des Baus (Baukommission, Architekturbüro) und den Verantwortlichen der Vermietung (Hauskommission, Hausverwaltung) nötig. Weitere Schwerpunkte waren die Aktivitäten zur Besichtigung und zur Einweihung des Hauses mit der entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit.

Ressort Bau und Unterhalt

Die Baukommission mit

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

traf sich zu den letzten vier Kommissionssitzungen. Daneben waren zahlreiche Besprechungen mit Unternehmern und Behörden erforderlich sowie die Abnahme der beiden Teilprojekte Wohnhaus und Zwischenbau zum Alterszentrum.

Mit der Fertigstellung des Wohnbaus mussten alle Unterhaltsarbeiten geregelt werden. Bald fielen auch die ersten Garantiewerke an.

Ressort Finanzen

Nachdem der Wohnbau zu einem guten Teil mit dem Stiftungskapital, den privaten Darlehen und dem Gemeindedarlehen finanziert werden konnte, nahm die Stiftung im Berichtsjahr zwei Liborhypothecken von insgesamt 2 Millionen Franken auf.

Die Buchhaltung der Stiftung wird durch die Geschäftsstelle geführt, die Buchhaltung von Mietzinsen, Nebenkosten und Mieterdepots durch die beauftragte Hausverwaltung. Die Abstimmung hat im ersten Jahr einen erheblichen Aufwand verursacht.

Ressort Vermietung und Betrieb

Der Betrieb des Hauses wird von der Hauskommission mit

Rolf Hartmann

Präsident

Otto Zuberbühler

Vizepräsident, technische Belange

Rosmarie Kummer

Kontakt Bewohnerinnen und Bewohner

geleitet. Die Kommission ist zuständig für die Auswahl und Überwachung der betrieblichen Vertragspartner (Hausverwaltung, Hauswartung, Reinigung usw.).

Geschäftsstelle

Die Funktionen der Geschäftsstelle sind neu aufgeteilt auf Rolf Hartmann (Koordination), Walter Schmid (Buchhaltung) und Edith Sigg (Aktuariat). Als Instrument für die Kommunikation gegen aussen und zwischen den Teammitgliedern wurde im Berichtsjahr eine Homepage aufgebaut (www.stiftung-hofwiesen.ch).

Abschluss des Bauprojekts

Der Wohnbau umfasst 21 Wohnungen, vierzehn davon mit 2½ Zimmern und sieben mit 3½ Zimmern. Weiter werden fünf Hobby-Räume und 22 Garageplätze angeboten. Im ersten Wohngeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit Küche für den allgemeinen Gebrauch zur Verfügung. Das Gebäude entspricht strikten Richtlinien für barrierefreies Wohnen. Auf dem Dach sind Sonnenkollektoren für die Aufbereitung von Warmwasser sowie Fotovoltaik-Elemente zur Erzeugung von elektrischer Energie installiert.

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist ein verglaster Verbindungsgang zum Alterszentrum, der den direkten, sicheren Durchgang vom und zum Zentrum ermöglicht.



Im gleichen Bauprojekt realisierte die Stiftung einen Erweiterungsbau für das Alterszentrum mit neuen und renovierten Infrastrukturräumen (Wäscherei, Garderoben). Die behördliche Schlussabnahme beider Gebäude verzögert sich, weil ein technischer Kontrollgang von der Feuerpolizei noch nicht abgenommen ist. Dadurch konnten auch die beiden Bauabrechnungen noch nicht verabschiedet werden.

Eröffnung und Betrieb des Hauses

Am 16. März 2012 machten die Handwerker einer Putzmannschaft Platz, die den Wohnbau für die öffentliche Besichtigung vom Samstag, 17. März vorbereitete. Das schöne Frühlingswetter trug dazu bei, dass die Besucher von der Helligkeit der Wohnungen beeindruckt waren. Zwischen 19. und 30. März wurden täglich eine bis zwei Wohnung bezogen. Die neuen Nachbarinnen und Nachbarn lernten sich beim Zügeln oder spätestens beim Willkommens-Apéro im Gemeinschaftsraum kennen.

Die offizielle Einweihung am 16. Mai richtete sich vor allem an die beteiligten Behörden, Partner und Spender der Stiftung. Sie gab aber auch Gelegenheit zum Treffen mit Nachbarn aus dem Alterszentrum. Im Laufe des Sommers stieg das Interesse an Aktivitäten im Gemeinschaftsraum und auf der Terrasse. Die Hauskommission setzte sich zum Ziel, wenn immer möglich Unterstützung zu bieten, die Initiative aber grundsätzlich den Bewohnerinnen und Bewohnern zu überlassen.



Nach und nach ergaben sich so verschiedene Anlässe wie gemeinsame Mittagessen, ein Grillfest, lockere Kaffee-Treffen oder eine Jassrunde. Beliebt ist der Gemeinschaftsraum auch für Familientreffen und Feste, die das Raumangebot der einzelnen Wohnungen sprengen. Die Services des Alterszentrums wie Wäschebesorgung, Mahlzeiten oder die Wohnungsreinigung werden regelmässig benutzt. Aufgrund des Durchschnittsalters von 77 Jahren sind die meisten Bewohnerinnen und Bewohner aber noch sehr selbständig.

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. 10'000, welcher nach der abschliessenden Berichterstattung fällig wird (Gesamtbeitrag Fr. 400'000). Zur Restfinanzierung des Baus wurden im Berichtsjahr zusätzliche Fr. 130'000 an privaten Darlehen sowie Hypotheken im Betrag von Fr. 2'000'000 aufgenommen.

Der Jahresgewinn von Fr. 167'528.30 erlaubt es, die aufgelaufenen Bilanzverluste bis auf Fr. 32'070.35 abzubauen. Das heisst, mit dem Mietzinsüberschuss der ersten neun Monate konnten die Vorprojektkosten und die administrativen Aufwendungen der Bauzeit weitgehend getilgt werden.

Auch dieses Jahr erhielt die Stiftung namhafte Zuwendungen von Firmen und Privatpersonen, nämlich

HR. Meier Partner, Brüttsellen, Heizungen	Fr.	2'000.00
Alpiq InTech Ost AG, Kloten, Elektroinstallationen		4'000.00
Kollekte Todesfall Guy Hasler		247.00
Gaben und Kollekte Todesfall Peter Gruber		2'085.20
Dodo Aerne für Sitzbank beim Eingang		1'500.00
weitere		5'000.00

Sehr geschätzt wird auch die Küche beim Gemeinschaftsraum, die von der Firma Bruno Piatti, Dietlikon gespendet wurde.

Jahresabschluss 2012

	31.12.2012	Vorjahr 31.12.2011
Bilanz		
Aktiven	CHF	CHF
Guthaben Banken und Post	400'851.14	464'560.05
Debitoren	10'000.00	50'000.00
Verrechnungssteuerguthaben	607.36	3'136.00
Liegenschaft	7'769'493.65	5'439'738.45
Bilanzsumme	8'180'952.15	5'957'434.50
Passiven		
Kreditoren	75'813.00	156'620.15
Darlehen Gemeinde	3'000'000.00	3'000'000.00
Hypotheken	2'000'000.00	-
Darlehen Private	1'820'000.00	1'690'000.00
Transitorische Passiven	17'209.50	10'413.00
Stiftungskapital 01.01.	1'300'000.00	1'000'000.00
Einlagen Stiftungskapital	-	300'000.00
Bilanzverlust Vortrag	-199'598.65	-99'199.85
Jahresgewinn / Jahresverlust	167'528.30	-100'398.80
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-32'070.35	-199'598.65
Stiftungskapital netto 31.12.	1'267'929.65	1'100'401.35
Bilanzsumme	8'180'952.15	5'957'434.50
Erfolgsrechnung	2012	2011
Ertrag	CHF	CHF
Mietzinsertrag	338'368.00	-
Spenden Solaranlage	-	17'500.00
Spenden, Legate	14'832.20	12'763.45
Zinsertrag Bankkonti	1'744.10	4'599.95
Diverser Ertrag / Abgeltung von Zwischenbau	20'000.00	-
Total Ertrag	374'944.30	34'863.40
Aufwand		
<i>Liegenschaft</i>		
Bildung Rückstellung Solaranlage	-	17'500.00
Mobilier	2'131.80	-
Sachversicherungen	5'012.60	-
Hausverwaltung	8'489.90	-
Unterhalt und Reparaturen	300.75	-
Diverse Ausgaben Verwaltung und Unterhalt	9'584.80	-
<i>Total Liegenschaft</i>	<i>25'519.85</i>	<i>17'500.00</i>
<i>Zinsaufwand</i>	<i>142'726.20</i>	<i>74'735.35</i>
<i>Betrieb und Administration</i>		
Werbung und Publikationen	894.25	-
Betreuung, Aktivierung	12'164.95	-
Büro- und Verwaltungskosten	10'108.30	2'396.40
Bankspesen	326.35	209.35
Sitzungsgelder / Honorare	10'985.00	18'500.00
Sozialversicherungsaufwand	1'286.10	467.20
Kontrollstelle / Aufsicht	2'700.30	3'929.80
Diverser Aufwand	704.70	17'524.10
<i>Total Betrieb und Administration</i>	<i>39'169.95</i>	<i>43'026.85</i>
Total Aufwand	207'416.00	135'262.20
Jahresgewinn / Jahresverlust	167'528.30	-100'398.80

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 2012 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, 15. Mai 2013
Gs/ee

Aeberli Treuhand AG


Max R. Baumann
Revisionsexperte


Gerhard Stäheli
Revisionsexperte
leitender Revisor

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 8'180'952.15)
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 167'528.30)
- Anhang



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Stiftung Hofwiesen

Peterweg 9
8305 Dietlikon

www.stiftung-hofwiesen.ch
info@stiftung-hofwiesen.ch

Stiftungsrat

Rolf Hartmann, Dietlikon	Präsident
Otto Zuberbühler, Dietlikon	Vizepräsident
Dr. Markus Meili, Kloten	Mitglied

Spenden:
Postkonto 85-127533-4