



Stiftung Hofwiesen  
Wohnen im Alter in Dietlikon

## Jahresbericht 2013



Wohnhaus Hofwiesenstrasse 10 in Dietlikon

## Einleitung

Das Jahr 2013 als erstes volles Betriebsjahr seit dem Bau ist sehr erfreulich verlaufen. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben sich sichtlich vom Umzug erholt und in der neuen Umgebung gut eingerichtet. So blieb viel mehr Zeit für gemeinsame Aktivitäten und auch Eigeninitiative als im Eröffnungsjahr. Speziell der Gemeinschaftsraum wird öfter benutzt und auch sehr geschätzt.

Das Stiftungsteam hat sich parallel dazu organisiert. Die angestrebte Arbeitsteilung mit mehreren beauftragten Firmen und minimaler eigener Infrastruktur ist mittlerweile eingespielt. Noch müssen vor allem die Belegflüsse und -ablagen optimiert werden, damit die Teammitglieder zu Hause ihre administrativen Aufgaben und die Überwachung der externen Serviceleistungen effizient wahrnehmen können.

Der Wohnbau und der Zwischenbau zum Alterszentrum sind abgeschlossen und abgerechnet. Vor dem Ablauf der zweijährigen Garantiefrist wurde das Haus nochmals gründlich überprüft.

Zum Abschluss der Bauphase wurde ein Schlussbericht zuhanden der Age Stiftung erstellt. Dabei wurde verglichen, wie das Projekt geplant und wie es effektiv realisiert wurde. Bei dieser Gelegenheit konnten wir feststellen, wie sehr wir von den Erfahrungen anderer Institutionen profitierten. Umgekehrt geben wir heute bereitwillig Auskunft und Unterstützung an Institutionen, welche die Entwicklungs- und Bauphase noch vor sich haben.

## Kurzporträt der Stiftung

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

Die Stiftung betreibt seit April 2012 unmittelbar neben dem Alterszentrum Hofwiesen ein Haus mit 21 Alterswohnungen. Das Grundstück konnte von der Gemeinde im Baurecht übernommen werden. Die Wohnungen sind seit der Eröffnung alle vermietet.

## 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 zwei Sitzungen. Ausser den regulären Geschäften wurden speziell die Bauabrechnungen und eine Mietzinssenkung behandelt.

## Präsidialressort

Seit dem Abschluss des Baus und der Bildung der Hauskommission hat sich die Arbeit des Präsidialressorts auf längerfristige Ziele verlagert. Die Stiftung versteht sich als eine Anbieterin in einem Markt mit vielen privaten und öffentlichen Angeboten. Kontakte und ein breites Beziehungsnetz in der Region sind dabei wichtig für die längerfristige Planung.

## Ressort Bau und Unterhalt

Die Baukommission als ständiges Gremium wurde aufgelöst. Die anfallenden Aufgaben werden jetzt vom Ressortleiter, Otto Zuberbühler, wahrgenommen mit Unterstützung durch

Armin Ruoss	Beratung Unterhalt
David Keller	Beratung Haustechnik
Rosmarie Kummer	Beratung Benutzerbedürfnisse
Hans Ruedi Eberle	Hauswart

Im Berichtsjahr wurden die Kontrollen für die zweijährige Garantie durchgeführt, sämtliche Räume überprüft und eine detaillierte Befundliste erstellt. Die festgestellten Mängel sind erledigt oder mindestens in Bearbeitung. Einige nachträglich beschlossene Ergänzungen werden witterungsbedingt auf den Unterhalt im Jahr 2014 verschoben.

Pendenzen gibt es noch bei der Optimierung von Heizung und Lüftung. Eine komfortable Klimagegestaltung ist für ältere Menschen besonders wichtig und anspruchsvoll.

## Ressort Finanzen

Während der Bauzeit war die Arbeit des Ressorts ganz von der Kapitalbeschaffung und der Zahlungsabwicklung geprägt. In der Zwischenzeit hat der Rücklauf der investierten Mittel eingesetzt und das Hauptziel der Planung ist ein kostengünstiger Abbau des Fremdkapitals.

Der Handlungsspielraum ist dabei allerdings stark eingeschränkt, weil es für temporäre Überschüsse praktisch keine sicheren Anlagen mit namhaftem Ertrag gibt. Im Hinblick auf die Kapitalrückzahlungen ab 2015 hält die Stiftung ihre freien Mittel weitgehend liquide.

## 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 usw.). Bei der Hausverwaltung behält sie sich allerdings wichtige Entscheide zu Konditionen und Wohnungsvergabe vor.

Im Weiteren ist die Hauskommission zuständig für das Angebot an Betreuung und Aktivierung, welches zurzeit durch das Stiftungsteam selbst sichergestellt wird.

## Geschäftsstelle

Die Funktionen der Geschäftsstelle sind aufgeteilt auf Rolf Hartmann (Koordination), Walter Schmid (Buchhaltung) und Edith Sigg (Aktuariat). Als Herausforderung stellt sich heraus, dass durch die dezentrale Arbeit zu Hause und die Auslagerung vieler Aufgaben erheblicher Koordinationsaufwand entsteht.

## Bauabrechnungen

Die Abrechnung des Zwischenbaus („Erweiterungsbau und zugehörige innere Umbauarbeiten im Untergeschoss des Alterszentrums Hofwiesen“), den die Stiftung als Totalunternehmerin ausführte, wurde per 8. Juli 2013 abgeschlossen. Der Stiftungsrat legte sie dem Gemeinderat zur Abnahme vor. Das Resultat liegt im Toleranzbereich des Kostenvoranschlags. Für die definitive Genehmigung ist die Gemeindeversammlung zuständig.

Die Abrechnung des Wohnbaus wurde vom Architekturbüro Stutz + Bolt + Partner per 14. Oktober 2013 abgeschlossen. Für die Gesamtabrechnung wurde sie um alle Ausgaben und Einnahmen ergänzt, welche zusätzlich in der Buchhaltung der Stiftung anfielen. Mit diesen Ergänzungen ergibt sich eine Bausumme von (gerundet) Fr. 7'838'000. Der Betrag liegt um 4.1% unter dem ursprünglichen Voranschlag von Fr. 8'170'000.

Ein besonderer Dank gebührt den Firmen, welche Spenden an zusätzliche Ausrüstungen – etwa für die Sonnenkollektoren und das Mobiliar – geleistet haben. Es sind dies speziell

Alpiq InTec Ost AG, Kloten  
Brunner Partner AG, Dietlikon  
Bruno Piatti AG, Dietlikon  
EgoKiefer AG, Wallisellen  
HR. Meier Partner AG, Brüttsellen  
Jumbo Markt AG, Dietlikon  
Luzi AG, Dietlikon

## Hausgemeinschaft

An Donnerstagen treffen sich jeweils interessierte Bewohnerinnen und Bewohner sowie ein Mitglied der Hauskommission im Gemeinschaftsraum. Diese Treffen dienen dem Informationsaustausch und ergeben viele Ideen und Verbesserungen des Betriebs.

Alle ein bis zwei Monate findet im Gemeinschaftsraum ein gemeinsames Mittagessen statt. Die Menüvorschläge und Termine werden meist an der Tafelrunde für den nächsten Anlass festgelegt. So kamen 2013 unter anderem Raclette, Äplermakkaronen, Wähen, Fleischkäse, Gerstensuppe und Schinken im Brotteig auf den Tisch. Zwei bis drei Personen sind jeweils für den Hauptgang zuständig. Weitere Bewohnerinnen und Bewohner tragen ihren Teil mit Dekorationen, Salaten, einem Dessert oder im Service bei.

Im Sommer schaffte die Hauskommission einen grossen Gasgrill an. Profiköche bevorzugen zwar den Geschmack von Holzkohle. Für Gelegenheitsköche hat ein leicht zu bedienender Gasgrill aber viele Vorteile. Aus ähnlichen Gründen bewährt es sich auch, für alle gemeinsam einzukaufen. Zwanzig verschiedene Speisen überfordern den Laien am Grill definitiv.

Die Zahl der Gäste im Gemeinschaftsraum ist auf etwa dreissig beschränkt. Bei besonderen Anlässen wie dem Weihnachtessen ist dies sehr knapp. Mit den bisher gemachten Erfahrungen hätte man den Gemeinschaftsraum und die zugehörige Küche wohl grösser geplant. Wenigstens entschärft sich das Problem im Sommer dank der grossen Terrasse.



Im Juni wurde auf Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohnern ein ganztägiger Ausflug im Reiseocar nach Mammern organisiert. Nach dem Mittagessen bot sich die Gelegenheit zu einem Spaziergang im schönen Park der Klinik. Gegen Ende Jahr fand ein Besuch mit Führung in der Dorfbibliothek statt. Bei der Vorstellung der Medien kam die Idee auf, Filme für einen gemeinsamen Filmabend auszuleihen. Die Planung für die erste Veranstaltung läuft. Besonderes Interesse fand die öffentliche Bilderausstellung von Helen Kreis, die in einem der Hobbyräume malt. Sie stellte von Oktober bis Dezember im ersten Wohngeschoss eine bunte Auswahl von Werken aus.



Bei dieser Gelegenheit bewährten sich die Montage-Schienen für Wechselausstellungen, an denen Bilder flexibel aufgehängt werden können. In den oberen Wohngeschossen sind jetzt reproduzierte Fotografien aus der Sammlung von Karl Würmli aufgehängt. Sie zeigen Szenen aus dem Dietliker Dorfleben. Die Auswahl der Fotografien wurde zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern getroffen.

## Jahresrechnung

### Bilanz

Die Liegenschaft wurde aufgrund der Bauabrechnung zum Erstellungspreis aktiviert und danach um 2% und einen Rundungsbetrag abgeschrieben. Die Höhe der Gemeindedarlehen, der Hypotheken und der privaten Darlehen hat sich 2013 nicht verändert. Neu wurde ein Erneuerungsfonds mit einer Einlage von Fr. 50'000 gebildet. Er dient zur Finanzierung zukünftiger Umbauten und Renovationen. Nach dieser Einlage resultiert ein Jahresgewinn von Fr. 51'627.47, mit dem der Verlustvortrag getilgt werden konnte.

### Erfolgsrechnung

Der Spendenbetrag von Fr. 7'370 setzt sich zusammen aus:

Gaben zum Gedenken an Ernst Uehlinger	Fr. 4'370
Weitere Gaben	Fr. 3'000

Der Ertrag der Liegenschaft beträgt Fr. 448'594.80, der entsprechende Aufwand inklusive Abschreibung, Einlage in den Erneuerungsfonds und Zinsen Fr. 383'756.35. Der Liegenschaftsgewinn wird sich voraussichtlich reduzieren, sobald die Unterhaltskosten nach Ablauf der Garantiefrist ansteigen.

Die Kosten für den Betrieb und die Administration der Stiftung selbst sind stark gesunken, seit alle wesentlichen Serviceverträge verhandelt und in Kraft sind. Auf der anderen Seite ist zu erwarten, dass der Betreuungsaufwand in Zukunft steigen wird.

## Jahresabschluss 2013

	<b>31.12.2013</b>	<b>Vorjahr 31.12.2012</b>
<b>Bilanz</b>		
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF
Guthaben Banken und Post	420'063.97	400'851.14
Wertschriften	200'000.00	-
Debitoren	2'252.80	10'000.00
Verrechnungssteuerguthaben	223.05	607.36
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'373.40	-
Liegenschaft	7'682'000.00	7'769'493.65
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8'306'913.22</b>	<b>8'180'952.15</b>
<b>Passiven</b>		
Kreditoren	99'748.85	75'813.00
Darlehen Gemeinde	3'000'000.00	3'000'000.00
Hypotheken	2'000'000.00	2'000'000.00
Darlehen Private	1'820'000.00	1'820'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	17'607.25	17'209.50
Erneuerungsfonds	50'000.00	-
Stiftungskapital 01.01.	1'300'000.00	1'300'000.00
Bilanzverlust Vortrag	-32'070.35	-199'598.65
Jahresgewinn	51'627.47	167'528.30
Bilanzgewinn	19'557.12	-32'070.35
Stiftungskapital netto 31.12.	1'319'557.12	1'267'929.65
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8'306'913.22</b>	<b>8'180'952.15</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ertrag</b>	CHF	CHF
Ertrag Liegenschaft	448'594.80	338'368.00
Spenden, Legate	7'370.00	14'832.20
Finanzertrag	756.75	1'744.10
Diverser Ertrag	2'067.10	20'000.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>458'788.65</b>	<b>374'944.30</b>
<b>Aufwand</b>		
<i>Liegenschaft</i>		
Mobiliar	10'375.60	2'131.80
Sachversicherungen	4'816.60	5'012.60
Hausverwaltung	11'078.65	8'489.90
Unterhalt und Reparaturen	541.55	300.75
Diverse Ausgaben Liegenschaft	1'633.40	9'584.80
Abschreibung Liegenschaft	156'725.70	-
Einlage Erneuerungsfonds	50'000.00	-
<i>Total Liegenschaft</i>	<i>235'171.50</i>	<i>25'519.85</i>
<i>Zinsaufwand / Baurechtszins</i>	<i>148'584.85</i>	<i>142'726.20</i>
<i>Betrieb und Administration</i>		
Werbung und Publikationen	992.50	894.25
Betreuung, Aktivierung	5'294.50	12'164.95
Büro- und Verwaltungskosten	4'224.85	10'108.30
Bankspesen	198.65	326.35
Sitzungsgelder / Honorare	4'260.00	10'985.00
Sozialversicherungsaufwand	653.30	1'286.10
Kontrollstelle / Aufsicht	4'113.40	2'700.30
Diverser Aufwand	3'667.63	704.70
<i>Total Betrieb und Administration</i>	<i>23'404.83</i>	<i>39'169.95</i>
<b>Total Aufwand</b>	<b>407'161.18</b>	<b>207'416.00</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>51'627.47</b>	<b>167'528.30</b>

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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 2. April 2014  
Gs/ee

Aeberli Treuhand AG

Max R. Baumann  
Revisor

Gerhard Stäheli  
Revisionsexperte  
leitender Revisor

#### Beilage:

##### Jahresrechnung bestehend aus

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 8'306'913.22)
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 51'627.47)
- Anhang



**Stiftung Hofwiesen**  
Wohnen im Alter in Dietlikon

**Stiftung Hofwiesen**

Peterweg 9  
8305 Dietlikon

[www.stiftung-hofwiesen.ch](http://www.stiftung-hofwiesen.ch)  
[info@stiftung-hofwiesen.ch](mailto:info@stiftung-hofwiesen.ch)

**Stiftungsrat**

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

Präsident  
Vizepräsident  
Mitglied

Spenden:  
Postkonto 85-127533-4