



Stiftung Hofwiesen  
Wohnen im Alter in Dietlikon

# Jahresbericht 2015



Wohnhaus Hofwiesenstrasse 10 in Dietlikon

## Einleitung

Die Situation auf dem Markt für Alterswohnungen hat sich in den letzten Jahren wesentlich verändert. Auf der einen Seite reduzierte sich die Nachfrage, weil das verfügbare Spitex-Angebot massiv ausgebaut wurde und weil praktisch alle neu erstellten Wohnungen die Grundbedingungen für hindernisfreies Wohnen erfüllen. Auf der anderen Seite sind die Preise öffentlicher Heim- und Pflegeplätze als Folge neuer Finanzierungskriterien massiv gestiegen, wodurch der Aufenthalt in einer Alterswohnung mit Serviceangebot als günstige Alternative oder zumindest als Zwischenlösung betrachtet wird.

Ein regionaler Ausgleich durch Umzug in andere Gemeinden spielt nur bedingt. Aus naheliegenden Gründen wollen ältere Leute in ihrer angestammten Umgebung bleiben. Von den Gemeinden wird zudem möglichst darauf hingewirkt, dass Altersangebote nicht über Gebühr Bezüger von Unterstützungsleistungen anziehen.

Weil die Nachfrage nach den 21 Alterswohnungen an der Hofwiesenstrasse weiterhin gross ist, hat der Stiftungsrat im Berichtsjahr Abklärungen getroffen, wie das Angebot in unmittelbarer Nähe und mit einem ähnlichen Betriebskonzept erweitert werden könnte. Voraussetzungen dafür sind ein geeignetes Grundstück und neues Eigenkapital. Eine Erweiterung kommt nur in Frage, wenn kein Zweifel daran besteht, dass das neue Angebot einem echten Bedürfnis entspricht und im Sinne des Stiftungszwecks betrieben werden kann.

### **Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon**

Die Stiftung Hofwiesen wurde im Juli 2009 gegründet mit einem Stiftungskapital von drei eingesessenen Dietliker Familien. Sie hat zum Zweck, bedürfnisgerechte Wohnungen für ältere Menschen in Dietlikon zu realisieren. Als gemeinnützige Stiftung ist sie von den Steuern befreit.

## 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
Albert Tschirky, Scheibenbühlstrasse 53, Dietlikon	Mitglied

traf sich zu drei Sitzungen. Neben den periodischen Geschäften befasste er sich mit Fragen zum möglichen Erweiterungsbau.

### ***Präsidialressort***

Ein Schwerpunkt ist die aktive Vernetzung in der Region. Unser Angebot soll ergänzend und zugleich konkurrenzfähig zu anderen Wohnformen im Alter bleiben. In diesem Sinne werden viele Kontakte zu andern Anbietern und mit Fachorganisationen gepflegt. Der wichtigste und zugleich ein sehr erfreulicher Kontakt ist nach wie vor derjenige zum benachbarten Alterszentrum.

### ***Ressort Bau und Unterhalt***

Nachdem die üblichen Garantiarbeiten in den ersten beiden Jahren sehr problemlos ausfielen, traten im Berichtsjahr zwei grosse Fälle von verdeckten Garantiemängeln auf (ein Wasser- und ein Fensterschaden). Ein immer wiederkehrendes Thema ist zudem die Optimierung von Heizung und Lüftung.



## ***Ressort Finanzen***

Die Stiftung hat mehrheitlich festverzinsliches Fremdkapital aufgenommen. Die regelmässig erfolgte Weitergabe von Mietzinssenkungen gemäss dem sinkenden Referenzzinssatz schmälerte deshalb das Ergebnis. Im Berichtsjahr konnten nun erstmals festverzinsliche Darlehen durch solche mit tieferem Zinssatz verlängert werden.

Die Verwaltung der Mietverhältnisse ist an eine Treuhandfirma ausgelagert. Das Ressort Finanzen ist für die Integration der Liegenschaftsrechnung in die Stiftungsbuchhaltung zuständig.

## ***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. Sie ist zuständig für die Auswahl und Überwachung der Vertragspartner (Hauswartung, Reinigung etc.) und die Auswahl der Mieterinnen und Mieter. Im Weiteren ist die Kommission zuständig für die gemeinsamen Aktivitäten im Haus.

Die 21 Wohnungen sind seit Bezug alle vermietet. 2015 gab es einen krankheitsbedingten Wohnungswechsel.

## **Hausgemeinschaft**

Als Muster der gemeinsamen Aktivitäten haben sich ein wöchentlicher Kaffeetreff, ein monatliches gemeinsames Kochen und Essen sowie ein jährlicher Ausflug eingespielt. Die Ideen zu diesen Anlässen entstehen sehr spontan. Die Organisation wird dann meist durch einige Bewohnerinnen und Bewohner übernommen. Dabei zeigen sich erstaunliche Fähig-

Ausflug nach Seelisberg



keiten bezüglich Kochen, Backen, Dekoration usw. Als Bereicherung hat sich die Anschaffung eines grossen Gartengrills erwiesen. Er wurde an schönen Sommerabenden benutzt und sogar für die Zubereitung des Weihnachtsbratens. Weitere Aktivitäten waren der Besuch einer Orchideenausstellung und die Gestaltung eines Adventsfensters mit Kaffeestube.



Sehr beliebt sind Bilderausstellungen in den Korridoren. Den Ausstellern geben sie Gelegenheit zur Präsentation ihrer Werke, den Bewohnerinnen und Bewohnern bringen sie Abwechslung und Farbe ins Haus. 2015 stellte die Dietliker Künstlerin Sabine Albrecht ihre wunderbaren Bilder aus.

## **Jahresrechnung**

### ***Bilanz***

Die Aktiven weisen weiterhin eine grosse Liquidität aus. Diese wird benötigt, wenn 2017 der erste Gemeindegeldkredit ausläuft.

Die Liegenschaft wurde zum Erstellungspreis aktiviert und dann jährlich um 2% des Buchwerts abgeschrieben. Für das Grundstück besteht ein 99-jähriges Baurecht von der Gemeinde.

Der Erneuerungsfonds für Umbauten und Renovationen wurde wieder um CHF 50'000 erhöht. Danach resultiert ein Jahresgewinn von CHF 22'063.40.

### ***Erfolgsrechnung***

Der Ertrag der Liegenschaft beträgt CHF 438'04.65, der entsprechende Aufwand inklusive Abschreibung, Einlage in den Erneuerungsfonds und Zinsen CHF 385'00.65.

Für Studien zu einem möglichen Erweiterungsbau wurden 2015 CHF 10'567.25 aufgewendet

## Jahresabschluss 2015

		<b>Vorjahr</b>	
		<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Bilanz</b>			
<b>Aktiven</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	CHF	CHF
	Guthaben Banken und Post	858 495.99	642 453.14
	Wertschriften	200 000.00	400 000.00
	Verrechnungssteuerguthaben	860.70	603.60
	Sonstige kurzfristige Forderungen	5 138.20	2 339.00
	Aktive Rechnungsabgrenzung	166.65	567.05
	<b>Anlagevermögen</b>		
	Liegenschaft	7 378 000.00	7 529 000.00
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>8 442 661.54</b>	<b>8 574 962.79</b>
<b>Passiven</b>	<b>kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Kreditoren	64 571.35	68 501.00
	Darlehen Private Fälligkeit bis 1 Jahr	280 000.00	790 000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	17 125.00	17 560.00
	<b>langfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Darlehen Private Fälligkeit länger als 1 Jahr	1 580 000.00	1 270 000.00
	Darlehen Gemeinde	3 000 000.00	3 000 000.00
	Hypotheken	2 000 000.00	2 000 000.00
	Erneuerungsfonds	150 000.00	100 000.00
	<b>Stiftungskapital</b>		
	Stiftungskapital 1. Januar	1 300 000.00	1 300 000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	28 901.79	19 557.12
	Jahresgewinn	22 063.40	9 344.67
	Bilanzgewinn	50 965.19	28 901.79
	Stiftungskapital netto 31.Dezember	1 350 965.19	1 328 901.79
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>8 442 661.54</b>	<b>8 574 962.79</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Ertrag</b>	Ertrag Liegenschaft	438 804.65	442 394.50
	Spenden, Legate	2 700.00	5 640.80
	Finanzertrag	2 372.79	1 912.15
	Diverser Ertrag	1 008.30	25.70
	<b>Total Ertrag</b>	<b>444 885.74</b>	<b>449 973.15</b>
<b>Aufwand</b>	<b>Liegenschaft</b>		
	Mobiliar	788.70	1 686.30
	Verwaltung und Unterhalt	34 607.10	59 748.20
	Abschreibung Liegenschaft	151 000.00	153 000.00
	Einlage Erneuerungsfonds	50 000.00	50 000.00
	<b>Total Liegenschaft</b>	236 395.80	264 434.50
	<b>Zinsaufwand / Baurechtszins</b>	148 704.85	149 361.80
	<b>Betrieb und Administration</b>		
	Werbung und Publikationen	737.85	790.15
	Betreuung, Aktivierung	7 871.95	11 057.90
	Büro- und Verwaltungskosten	4 632.75	3 864.95
	Bankspesen	323.59	314.12
	Sitzungsgelder / Honorare	7 266.00	5 604.00
	Sozialversicherungsaufwand	468.10	314.95
	Kontrollstelle / Aufsicht	3 189.00	3 189.00
	Erweiterungsstudie	10 567.25	
	Diverser Aufwand	2 665.20	1 697.11
	<b>Total Betrieb und Administration</b>	37 721.69	26 832.18
	<b>Total Aufwand</b>	<b>422 822.34</b>	<b>440 628.48</b>
	<b>Jahresgewinn</b>	<b>22 063.40</b>	<b>9 344.67</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 2015 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, 11. April 2016  
Gs/ee

Aeberli Treuhand AG

  
Max R. Baumann  
Revisor

  
Gerhard Stäheli  
Revisionsexperte  
leitender Revisor

### Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 8'442'661.54)
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 22'063.40)
- 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)

Spenden: Postkonto 85-127533-4

CH60 0900 0000 8512 7533 4