



Stiftung Hofwiesen  
Wohnen im Alter in Dietlikon

# Jahresbericht 2018



Wohnhaus Hofwiesenstrasse 10 in Dietlikon

## Einleitung

Bei stationären Einrichtungen für Betagte kann man seit Jahren beobachten, dass das Eintrittsalter der Leute steigt. Dieser Trend zeigt sich heute auch bei vielen Alterswohnungen. Der Entschluss zum Umzug im Alter wird oft erst bei grosser Dringlichkeit gefasst. Das wachsende Angebot im Spitex-Bereich und im öffentlichen Verkehr schiebt die Dringlichkeit für viele Betroffene hinaus. Dadurch verkürzt sich die durchschnittliche Wohndauer in Alterswohnungen und es steigt entsprechend der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern im hohen Alter.

Solche Entwicklungen müssen bei der Planung von Einrichtungen und Betriebskonzepten berücksichtigt werden. Die Stiftung Hofwiesen reagiert zum Beispiel damit, dass im Nägelihof auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden und indem die individuelle Betreuung von Bewohnerinnen und Bewohnern einen grösseren Stellenwert erhält.

Als lokale und vergleichsweise kleine Institution hat die Stiftung Hofwiesen nur beschränkte Möglichkeiten, verschiedene Angebote und Betriebsvarianten zu testen. Umso wichtiger ist die Vernetzung mit Institutionen in einer vergleichbaren Situation. Im Hinblick auf die Vermietung und den Betrieb des Nägelihofs ist deshalb der Aufbau eines entsprechenden Kontaktnetzes geplant. Die Age-Stiftung, Zürich, die auf diesem Gebiet spezialisiert ist, leistet dabei wertvolle Unterstützung.

### **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 Institution ist sie von den Steuern befreit.

## Organisation und Ressorts

Der Stiftungsrat mit

Rolf Hartmann, Dietlikon	Präsident
Otto Zuberbühler, Dietlikon	Vizepräsident
Dr. Markus Meili, Kloten	Mitglied
Kurt Schreiber, Dietlikon	Mitglied
Albert Tschirky, Dietlikon	Mitglied
Roger Würsch, Dietlikon	Mitglied

traf sich zu vier Sitzungen. Dabei wurden vor allem das Bau-recht und die Finanzierung der Erweiterung Nägelihof geregelt.

### ***Präsidialressort***

Die zentrale Lage unserer Wohnungen rückt die Tätigkeit der Stiftung ins öffentliche Interesse. Neben der Information zur Vermietung wurde deshalb auch diejenige an die Öffentlichkeit ausgebaut (Homepage, Pressemitteilungen, Spatenstich).

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

Nach sechs Jahren hat sich an der Hofwiesenstrasse 10 ein Ablauf mit regelmässigen Revisionen und Erneuerungen eingestellt. Eine wichtige Rolle spielt dabei der Unterhaltungsdienst des Alterszentrums, der mit der Hauswartung betraut ist.

### ***Ressort Finanzen***

Mit der Finanzierung und dem Zahlungsverkehr für den Neubau hat sich der Aufwand stark ausgeweitet. Eine besondere Herausforderung waren die vielen neuen Privatdarlehen.

### ***Ressort Vermietung und Betrieb***

Für den Wohnbereich ist die Hauskommission zuständig mit

Rolf Hartmann	Präsident
Otto Zuberbühler	Vizepräsident, technische Belange
Rosmarie Kummer	Kontakt Bewohnerinnen und Bewohner

Die 21 Wohnungen und die Nebenräume sind voll vermietet.

Im Berichtsjahr gab es einen Wohnungswechsel infolge Todesfalls und einen Übertritt ins benachbarte Alterszentrum.

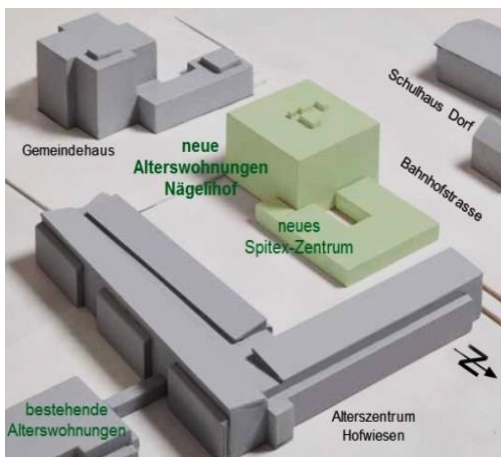
## Hausgemeinschaft

Eine beliebte und erfreuliche Konstante im gemeinsamen Programm sind die etwa monatlichen Essen im Gemeinschaftsraum. Immer wieder findet sich jemand mit der Idee für ein Menü. Höhepunkte sind auch gemeinsame Ausflüge, letzten Herbst etwa auf die Alp Scheidegg bei Wald.

Als kulturelle Premiere fand im Gemeinschaftsraum das herzerfrischende Marionettentheater „Pech, Liebe und was dazwischen liegt“ von Hans Portmann statt.



## Erweiterungsprojekt Nägelihof



Im März wurde das Bauprojekt zur Bewilligung eingereicht. Im Juni lag die Bewilligung mit den üblichen Auflagen vor. Es folgte die Erstellung der provisorischen Parkplätze für die Bauzeit. Parallel dazu konnten mit dem Gemeinderat die offenen Punkte des Bauvertrags geregelt werden.

Am 20. Oktober wurde der Bau mit einem öffentlichen Spatenstich begonnen.

Beim Aushub mussten Verzögerungen in Kauf genommen werden, weil die Fundamente des alten Nägelihofes umfangreicher waren als erwartet und weil der Baugrund mehr Wasser führt, als die vorgängigen Abklärungen vermuten liessen.



## **Jahresrechnung**

### ***Bilanz***

Die bestehende Liegenschaft wurde zum Erstellungspreis aktiviert und jährlich um 2% abgeschrieben. Beim Projekt Nägelihof sind die Baukosten aktiviert und die Kosten des Vorprojekts abgeschrieben. Der Erneuerungsfonds für Umbauten und Renovationen wurde wieder um CHF 50'000 aufgestockt. Für den Neubau stehen private Darlehen von netto CHF 915'000 sowie die ersten CHF 3'000'000 des bewilligten Gemeindegredits zur Verfügung. Die Stiftung erhielt zudem CHF 75'000 zusätzliches Stiftungskapital aus dem Kreis der Stifterfamilien.

### ***Erfolgsrechnung***

Im Ertrag sind ein Legat von CHF 1'000'000 und ein Projektbeitrag von CHF 20'000 der Otto Gamma Stiftung, Zürich, enthalten. Der ausserordentliche Ertrag zeigt einen Förderbeitrag von CHF 100'000 der Age-Stiftung, Zürich, mit dem sie das Projekt und das Betriebskonzept unterstützt. Es ist dies die erste Hälfte des zugesagten Beitrags.

Der Zinsaufwand auf dem höheren Fremdkapital war . dank sinkenden Zinssätzen . kaum grösser als im Vorjahr. Der Administrationsaufwand für das Projekt Nägelihof wurde im Berichtsjahr abgeschrieben. Dank grosszügiger Spenden und Beiträge resultiert ein Jahresgewinn von CHF 41'419.24. Er trägt dazu bei, einen Teil der Wohnungen im Nägelihof für Leute mit geringem Einkommen erschwinglich zu machen.

## Jahresabschluss 2018

		<b>Vorjahr</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Bilanz</b>		
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	CHF	CHF
Guthaben Banken und PostFinance	3 874 023.70	1 507 985.22
Übrige Forderungen	102 780.50	3 318.65
<b>Anlagevermögen</b>		
Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10	6 943 000.00	7 085 000.00
Projekt Nägelihof	1 983 232.80	328 305.25
<b>Bilanzsumme</b>	<b>12 903 037.00</b>	<b>8 924 609.12</b>
<b>Passiven</b>		
<b>kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kreditoren	70 613.35	181 578.86
Darlehen Private mit Fälligkeit bis 1 Jahr	130 000.00	-
Passive Rechnungsabgrenzung	28 536.80	20 562.65
<b>langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen Gemeinde	3 000 000.00	3 000 000.00
Hypotheken	2 000 000.00	2 000 000.00
Darlehen Private mit Fälligkeit länger als 1 Jahr	2 750 000.00	1 965 000.00
Darlehen Gemeinde Nägelihof	3 000 000.00	
Erneuerungsfonds	300 000.00	250 000.00
<b>Stiftungskapital</b>		
Stiftungskapital 1. Januar	1 425 000.00	1 400 000.00
Einlagen Stiftungskapital	75 000.00	25 000.00
Bilanzgewinn Vortrag	82 467.61	69 368.21
Jahresgewinn	41 419.24	13 099.40
Bilanzgewinn	123 886.85	82 467.61
Stiftungskapital netto 31. Dezember	1 623 886.85	1 507 467.61
<b>Bilanzsumme</b>	<b>12 903 037.00</b>	<b>8 924 609.12</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ertrag</b>		
Ertrag Liegenschaft	426 094.44	430 820.24
Spenden, Legate	124 402.00	4 000.00
Finanzertrag	45.50	79.66
Ausserordentlicher Ertrag	100 000.00	
Diverser Ertrag	14 205.05	3.80
<b>Total Ertrag</b>	<b>664 746.99</b>	<b>434 903.70</b>
<b>Aufwand</b>		
<b>Liegenschaft</b>		
Mobiliar	309.50	314.90
Verwaltung und Unterhalt	35 641.65	44 979.95
Abschreibungen	352 000.00	145 000.00
Einlage Erneuerungsfonds	50 000.00	50 000.00
<b>Total Liegenschaft</b>	437 951.15	240 294.85
<b>Zinsaufwand / Baurechtszins</b>	123 601.10	122 218.30
<b>Betrieb und Administration</b>		
Werbung und Publikationen	790.75	9 195.45
Betreuung, Aktivitäten	10 147.75	9 548.65
Verwaltungskosten	3 129.25	3 814.30
Sitzungsgelder / Honorare Administration	4 000.00	5 522.00
Sozialversicherungsaufwand	317.35	361.95
Kontrollstelle / Aufsicht	3 180.45	3 189.00
Projekt Nägelihof	34 743.65	23 524.95
Diverser Aufwand	5 466.30	4 134.85
<b>Total Betrieb und Administration</b>	61 775.50	59 291.15
<b>Total Aufwand</b>	<b>623 327.75</b>	<b>421 804.30</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>41 419.24</b>	<b>13 099.40</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 2018 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, 9. April 2019  
gst/ica

Aeberli Treuhand AG

  
Gerhard Stäheli  
Revisionsexperte  
leitender Revisor

  
Ulrich Linder  
Revisionsexperte

#### Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus  
- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 12'903'037.00)  
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 41'419.24)  
- 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