



Stiftung Hofwiesen  
Wohnen im Alter in Dietlikon

# Jahresbericht 2019



Wohnhaus Hofwiesenstrasse 10 in Dietlikon

## Einleitung

Das Projekt Nägelihof ist für das Stiftungsteam eine grosse Herausforderung. Gegen aussen sichtbar ist natürlich der Bau. Hinter den Kulissen laufen aber auch die Vorbereitungen des Betriebs. Abgesehen vom Raumprogramm, das seit der Baueingabe feststeht, geht es jetzt um Fragen der Einrichtung, des Personals und der benötigten Dienstleistungen. Bei vielen Besuchen in ähnlichen Institutionen wurden mögliche Alternativen evaluiert. Das Betriebskonzept bleibt aber auch nach diesen Abklärungen sehr ähnlich wie im bestehenden Haus.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen einerseits, wie wichtig die Bildung einer aktiven Hausgemeinschaft ist und andererseits, dass dafür in einem Haus mit Alterswohnungen gute Chancen bestehen. Andere zentrale Anliegen von alten Leuten wie schwellenfreie Bauweise oder eine gute Anbindung an die öffentliche Infrastruktur gibt es in vielen Häusern. Dass aber tagsüber immer Leute mit ähnlichen Bedürfnissen und Interessen in der Nähe sind, ist ein grosser Vorteil.

Die Art des Zusammenlebens im Haus war und ist ein wichtiges Thema bei den Vermietungsgesprächen. In der Rolle der Vermieterin kann die Stiftung nur beschränkt Einfluss auf den Umgang der Leute untereinander nehmen. Einen Spielraum gibt es höchstens bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter und durch die Unterstützung von gemeinsamen Aktivitäten.

Das Stiftungsteam hofft, dass im Nägelihof wieder eine Hausgemeinschaft mit vielfältigen Kontakten und Aktivitäten entsteht.

### **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 drei Sitzungen. Dabei wurden vor allem die Finanzierung und die Vermietung des Nägelihofs geregelt.

### ***Präsidialressort***

Dieses Ressort war im Berichtsjahr besonders gefordert als Verbindungsglied zwischen dem laufenden Betrieb und dem Neubau. In allen administrativen Bereichen wurden angepasste Regelungen und Auswertungen für beide Häuser vorbereitet.

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

Die Reparaturfälle im bestehenden Haus halten sich gesamthaft in Grenzen. Einzig an der Südfassade musste nach nur sieben Jahren eine Sanierung vorgenommen werden.

### ***Ressort Finanzen***

Die Abwicklung des Betriebs und der Baurechnungen sind mittlerweile Routine. Die grösste Herausforderung war die Bereitstellung einer kostengünstigen Finanzierung des Nägelihofs.

### ***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 nur einen Wohnungswechsel – als Folge eines Übertritts ins benachbarte Alterszentrum.

## Aktivitäten

Im Frühjahr kam die Idee auf, das siebenjährige Jubiläum des Hauses zu feiern. Bald war ein Jubiläums-Fest organisiert und auch der Vorschlag eines Foto-buchs wurde mit viel Engagement angepackt. Das Resultat zeigt, wie viel Unerwartetes und Schönes in diesen sieben Jahren Platz fand.



Im Herbst kam eine weitere Überraschung hinzu: Ein Fondue mit Drehorgelbegleitung durch einen Bewohner. Die Bedienung erwies sich dabei als ausgesprochen sportliche Leistung.

Anfangs Dezember luden die Bewohnerinnen und Bewohner zu einem Adventsfenster-Anlass ein, der auch von Leuten aus dem Dorf gut besucht wurde.

Den Abschluss des Jahres bildete – wie in den Vorjahren – ein festliches Weihnachtsessen im Gemeinschaftsraum des Hauses.

## Erweiterungsprojekt Nägelihof

Der Baugrund des Nägelihofs hielt mehrere unangenehme Überraschungen bereit. Es mussten alte Strukturen des Bauernhofs entsorgt werden, der Boden war weniger belastbar als erwartet und zu guter Letzt trafen die Bauarbeiter beim Absenken der Erdsonden auf eine Grundwasserschicht unter grossem Druck, einen sogenannten Arteser.

Mit einigen Monaten Verspätung wurde im Frühling die Bodenplatte gegossen. Im Laufe des Jahres konnte ein Teil der Verzögerungen aufgefangen werden und am 28. November fand im neu erstellten Saal des Nägelihs das Aufrichtefest statt. Der Innenausbau läuft seither planmässig.



Die Vermietung der Wohnungen wurde im November 2019 gestartet. Der Bezug des Neubaus ist auf Oktober 2020 geplant.

## **Jahresrechnung**

### ***Bilanz***

Die Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10 wurde zum Erstellungspreis aktiviert und jährlich um 2% abgeschrieben. Beim Projekt Nägelihof sind die Baukosten aktiviert. Der Erneuerungsfonds für Umbauten und Renovationen wurde wieder um 50'000 Franken aufgestockt.

Für den Neubau standen Ende Jahr private Darlehen von insgesamt 2.5 Millionen Franken zur Verfügung sowie sechs der neun Millionen Franken des bewilligten Gemeindegredits. Die Stiftung erhielt im Berichtsjahr 50'000 Franken zusätzliches Stiftingskapital aus dem Kreis der Stifterfamilien.

### ***Erfolgsrechnung***

Der Ertrag zeigt konstante Mietzinsen der bestehenden Liegenschaft. Die laufenden Ausgaben liegen in derselben Grössenordnung wie im Vorjahr – mit Ausnahme der Unterhaltskosten, die dem Alter der Liegenschaft entsprechend steigen.

Die Abschreibungen beschränken sich im Berichtsjahr auf die Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10. In den direkt abgeschrieben Kosten für das Projekt Nägelihof sind Organisationskosten enthalten wie etwa diejenigen für die Erstvermietung.

## Jahresabschluss 2019

<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Aktiven</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	CHF	CHF
	Guthaben Banken und PostFinance	3 830 617.68	3 874 023.70
	Übrige Forderungen	2 318.05	102 780.50
	<b>Anlagevermögen</b>		
	Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10	6 804 000.00	6 943 000.00
	Liegenschaft Nägelihof	6 729 135.35	1 983 232.80
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17 366 071.08</b>	<b>12 903 037.00</b>
<b>Passiven</b>	<b>kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Kreditoren	62 992.00	70 613.35
	Darlehen Private mit Fälligkeit bis 1 Jahr	870 000.00	130 000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	39 014.35	28 536.80
	<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>972 006.35</b>	<b>229 150.15</b>
	<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	3 340 000.00	2 750 000.00
	Darlehen Gemeinde Nägelihof	6 000 000.00	3 000 000.00
	Erneuerungsfonds	350 000.00	300 000.00
	<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>14 690 000.00</b>	<b>11 050 000.00</b>
	<b>Stiftungskapital</b>		
	Stiftungskapital 1. Januar	1 500 000.00	1 425 000.00
	Einlagen Stiftungskapital	50 000.00	75 000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	123 886.85	82 467.61
	Jahresgewinn	30 177.88	41 419.24
	Bilanzgewinn	154 064.73	123 886.85
	Stiftungskapital netto 31. Dezember	1 704 064.73	1 623 886.85
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17 366 071.08</b>	<b>12 903 037.00</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ertrag</b>	Ertrag Liegenschaft	426 249.55	426 094.44
	Spenden, Legate	5 110.00	124 402.00
	Finanzertrag	3.10	45.50
	Ausserordentlicher Ertrag	-	100 000.00
	Diverser Ertrag	-	14 205.05
<b>Total Ertrag</b>		<b>431 362.65</b>	<b>664 746.99</b>
<b>Aufwand</b>	<b>Liegenschaft</b>		
	Mobiliar	26.95	309.50
	Verwaltung und Unterhalt	55 599.95	35 641.65
	Abschreibungen	139 000.00	352 000.00
	Einlage Erneuerungsfonds	50 000.00	50 000.00
	<b>Total Liegenschaft</b>	<b>244 626.90</b>	<b>437 951.15</b>
	<b>Zinsaufwand / Baurechtszins</b>	<b>106 550.15</b>	<b>123 601.10</b>
	<b>Kosten Nägelihof</b>	<b>25 446.44</b>	<b>34 743.65</b>
	<b>Betrieb und Administration</b>		
	Werbung und Publikationen	778.60	790.75
	Betreuung, Aktivitäten	9 536.60	10 147.75
	Verwaltungskosten	2 890.08	3 129.25
	Sitzungsgelder / Honorare Administration	4 800.00	4 000.00
	Sozialversicherungsaufwand	147.60	317.35
	Kontrollstelle / Aufsicht	3 185.85	3 180.45
	Diverser Aufwand	3 222.55	5 466.30
	<b>Total Betrieb und Administration</b>	<b>24 561.28</b>	<b>27 031.85</b>
<b>Total Aufwand</b>		<b>401 184.77</b>	<b>623 327.75</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>30 177.88</b>	<b>41 419.24</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, Betriebsrechnung und Anhang) der Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon für das am 31. Dezember 2019 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 bei der geprüften Stiftung 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 nicht Gesetz und Stiftungsurkunde entspricht.

Zürich, 6. April 2020

Aeberli Treuhand AG

  
Gerhard Stäheli  
Revisionsexperte  
leitender Revisor

  
Ulrich Linder  
Revisionsexperte

#### **Beilagen:**

Jahresrechnung bestehend aus:

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 17'366'071.08)
- Betriebsrechnung (Jahresergebnis: CHF 30'177.88)
- 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