



Stiftung Hofwiesen  
Wohnen im Alter in Dietlikon

## Jahresbericht 2020



Wohnhaus Hofwiesenstrasse 10 in Dietlikon



neues Wohnhaus Nägelihof, Bahnhofstrasse 62

## Einleitung

Für die Stiftung Hofwiesen war das Jahr 2020 geprägt durch den Abschluss des Neubaus Nägelihof und durch die Folgen der Corona-Pandemie. Wenigstens der erste dieser Schwerpunkte verlief sehr erfreulich.

Anfangs Jahr wurde der erste Oktober 2020 als Eröffnung des Hauses festgelegt. Mit riesigem Einsatz aller Beteiligten konnte dieser Termin gehalten werden. Zwischen Mitte September und Mitte Oktober wurde den Mieterinnen und Mietern ein Zeitfenster für den Umzug zugeteilt. Dabei kreuzten sie noch Handwerker, die Pendenzen der Bauabnahme erledigen mussten.

Der Neubau bietet – nach einigen Startschwierigkeiten – all das, was wir uns für die verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer vorgestellt haben. Die Nutzung der Gemeinschaftsräume kam allerdings noch kaum zum Zug. So musste zum Beispiel die offizielle Einweihung des Hauses abgesagt werden. Auch das erklärte Ziel, eine Hausgemeinschaft zu bilden, lässt sich ohne gemeinsame Anlässe schwer erreichen.

Ähnliches gilt für das bestehende Haus an der Hofwiesenstrasse. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind gut vernetzt und müssen sich nicht neu organisieren. Trotzdem leiden sie darunter, dass die gemeinsamen Aktivitäten fehlen. Das Telefon ist zur wichtigsten Verbindung geworden, selbst für das Gespräch mit Nachbarinnen und Nachbarn im Haus. Umso wertvoller sind die schönen Erinnerungen an ein paar gemeinsame Erlebnisse wie zum Beispiel ein wunderbares Geburtstagsfest, die Grilladen oder eine gemeinsam zubereitete Kürbissuppe im Herbst.

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

Die Stiftung Hofwiesen wurde im Juli 2009 mit einem Stiftungskapital von drei eingesessenen Dietliker Familien gegründet. 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 zwei Sitzungen. Dabei wurden vor allem die Vermietungsgrundsätze für die Wohnungen geregelt.

### ***Präsidialressort***

Hauptaufgabe war das organisatorische Zusammenführen beider Häuser. Nach acht Jahren mussten viele Abläufe, Reglemente und Verträge an die neue Situation angepasst werden.

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

Das Auftragsvolumen für Wartung und Unterhalt wurde im laufenden Jahr mehr als verdoppelt. Bei vielen Verträgen konnten für beide Häuser bessere Konditionen ausgehandelt werden.

### ***Ressort Finanzen***

Die Abwicklung des Neubaus belastete die Buchhaltung massiv. Neben dem grossen Zahlungsvolumen mussten auch mehrere Garantie- und Schadenfälle abgewickelt werden.

### ***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 Mitglieder trafen sich zu 16 Sitzungen und führten Dutzende Gespräche für die Vermietung des Nägelihofs. Ein ganz neues Thema der Kommission war die Vermietung der Säle.

Der Betrieb der Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10 verlief sehr erfreulich. Es gab nur einen Mieterwechsel.

## Vermietung und Bezug des neuen Hauses

Der langjährige Mietvertrag mit der Spitex Glattal konnte bereits 2019 abgeschlossen werden. Für die Vermietung der Wohnungen wurden alle Personen aus der Anmeldeleiste angeschrieben und mit den Interessierten persönliche Gespräche geführt. Ziel war es, Bedürfnisse, Dringlichkeit und das Interesse an einer Hausgemeinschaft kennen zu lernen. Diese Phase nahm mehr als ein halbes Jahr in Anspruch. Im September und Oktober wurden dann praktisch alle Wohnungen bezogen. Die letzten Einzimmerwohnungen konnten im Dezember vermietet werden.

## Aktivitäten



Zu viele Köchinnen und Köche? Kein Problem!

Ein wichtiger und unterhaltsamer Teil der gemeinsamen Anlässe ist die Vorbereitung. Sei dies etwa das Auflesen der Äpfel für ein Apfelmus, das zu „Ghackets und Hörnli“ serviert wird oder das Rüsten von Gemüse für eine Gerstensuppe.

Bei den Aufgaben für Veranstaltungen gibt es an der Hofwiesenstrasse 10 mittlerweile ausgewiesene Spezialistinnen und Spezialisten: Einkaufen, Tische decken, dekorieren, kochen, servieren, Geschirr spülen, entsorgen – ein eingespieltes Team.



## Rückblick auf den Bau des Nägelihofs

Über zwei Jahre nach dem Beschluss der Stiftung, einen weiteren Wohnblock zu erstellen, und rund ein Jahr nach der ersten Baukommissionssitzung erfolgte mit geeinten Kräften am 20. Oktober 2018 mit dem Spatenstich der offizielle Start der Bauarbeiten.



Der Beginn entpuppte sich jedoch eher als mühsam, da beim Aushub für die Sonderentsorgung bestimmte Materialien gefunden wurden. Auch die Bohrungen der Erdsonden für die Erdwärme verliefen nicht nach Plan, wurde doch in 225 m Tiefe ein unterirdischer Grundwassersee angebohrt, was zur Überarbeitung der Planung für die Energiegewinnung führte. Rückblickend sollten jedoch diese Herausforderungen die einzigen grösseren Hindernisse bis zur Vollendung des Neubaus gewesen sein.

Ein eher milder Winter ermöglichte es uns dann die Verzögerungen in Grenzen zu halten und am 21. Mai 2019 den Abschluss der kritischen Arbeiten mit einem «Bodenplattenfest» zu begiessen. Auch Petrus steuerte die nötige Wassermenge zu unserer kleinen Feier bei, was der guten Feststimmung jedoch nichts anhaben konnte.

Als Entschädigung sollte dann der weitere Verlauf der Bauarbeiten mit gutem Wetter belohnt werden.





Etage um Etage wuchs der Neubau in die Höhe und nachdem sich die Baukommission bis anhin mehrheitlich mit grundlegenden Fragen befasst hatte, galt es nun die Details für den Ausbau zu bestimmen. Den einzelnen Entscheidungen lagen die Vorschläge sowie ein Farbkonzept der Architekten zu Grunde, die doch einige Male zu regen Diskussionen führten.

Hier einige Beispiele dafür.



Durch die dominante Lage unseres Neubaus, wurde der Gestaltung der Aussenansicht grosse Beachtung geschenkt.

Nach mehreren Besichtigungen fiel der Entscheid auf Kratzputz und für die Beschattung auf Stoffstoren. Beim Annexbau wurde für die Fassade eine grüne Keramikplatte gewählt.

Zusammen mit der Gemeinde wurde der Ausbau des Alterszentrums in die Umgebungsgestaltung einbezogen und den Bedürfnissen der älteren Menschen angepasst. Die Erstellung erfolgt in zwei Etappen, so dass die Umgebung des Nägelihofts unabhängig vom Baufortschritt im Alterszentrum fertig gestellt werden konnte.

Auch bezüglich des Energiekonzepts wurden die finanziell vertretbaren technischen Möglichkeiten ausgeschöpft. Fünfzehn Erdsonden, eine thermische und eine photovoltaische Solaranlage liefern über 80% der jährlich benötigten Energie.



Einige Stunden Teamarbeit waren nötig, bis das Design und die Ausrüstung der verschiedenen Küchen allseitige Zustimmung fanden. Vor allem die altersgerechte Platzierung des Kühlschranks und des Backofens wurden rege diskutiert. Mit der

Einsicht, dass eine ideale Lösung für alle Mieterinnen und Mieter sowieso nicht möglich ist!

Eine grosse Unsicherheit war die Bewältigung der Corona-Situation auf der Baustelle. Mit einem Aufruf an alle Unternehmer, die Vorschriften einzuhalten, dem Bereitstellen einer Hygienestation und strikten Kontrollen der Massnahmen erfuhr das Bauprogramm nur minime Verzögerungen.



Schmuckstücke im Neubau, aber auch einige bautechnische Herausforderungen, bildeten die Materialisierung und die Ausstattung der Halle sowie die Gestaltung des Innenhofes im Annexbau.

Letztlich haben sich die einheitliche Signaletik im ganzen Haus und der gestalterische Aufwand wirklich gelohnt. Die positiven Reaktionen aus der Bevölkerung zeigen es uns.



Nach einem hektischen Schlussspurt konnte der Neubau am 14. September 2020 der Bauherrschaft übergeben werden.



Abschliessend gilt der Dank allen Beteiligten, vor allem den Mitgliedern der Baukommission und des Stiftungsrates, die mir das Vertrauen geschenkt haben, dieses Bauwerk mitten in Dietlikon realisieren zu dürfen. Gemeinsam haben wir unser Ziel erreicht, der Einsatz hat sich gelohnt.

Kurt Schreiber, Präsident Baukommission

## **Erste Erfahrungen mit den Sälen im Nägelihof**

Die Vermietung der Säle und des zusätzlichen Besprechungszimmers musste ganz neu geplant und aufgebaut werden. Die Räume dienen primär den Bewohnerinnen und Bewohnern, der Spitex und dem benachbarten Alterszentrum. Darüber hinaus werden sie öffentlich vermietet. Unter ‚Säle im Nägelihof‘ ist in [www.stiftung-hofwiesen.ch](http://www.stiftung-hofwiesen.ch) eine Reservationsseite verfügbar.

Kaum eröffnet wurden die Benutzungsmöglichkeiten durch die Pandemie stark eingeschränkt. Immerhin konnte zum Beispiel die Mütter- und Väterberatung sowie ein Kursangebot für Gesundheitsförderung gestartet werden. Sobald es die Restriktionen erlauben, wird mit Anmeldungen von Vereinen und Firmen gerechnet, etwa für Jahresversammlungen. In der zugehörigen Küche können auch Mahlzeiten zubereitet werden.





## **Jahresrechnung**

### ***Bilanz***

Die beiden Liegenschaften wurden zum Erstellungspreis aktiviert und die Liegenschaft Hofwiesenstrasse wieder um 2% abgeschrieben. Die Bauabrechnung für den Nägelihof ist weitgehend abgeschlossen. Im Jahr 2021 wird es aber noch einige Abschlussbuchungen geben.

Vom Gemeindedarlehen für den ersten Wohnbau wurden erstmals 250'000 Franken zurückbezahlt. Die Bank-Hypothek auf dieser Liegenschaft wurde hingegen um 1.65 Millionen Franken erhöht. Der bewilligte Gemeindegeldkredit von neun Millionen Franken für die neue Liegenschaft Nägelihof ist mittlerweile voll ausgeschöpft.

### ***Erfolgsrechnung***

Die Age-Stiftung Zürich zahlte die zweite Tranche ihres Förderbeitrags an den Nägelihof aus. Die Tranche ist mit 80'000 Franken (von insgesamt 200'000 Franken) als ausserordentlicher Ertrag ausgewiesen. Abgesehen von der finanziellen Unterstützung profitierte das Team auch wesentlich vom Beziehungsnetz und den Erfahrungen dieser Förderstiftung im Alters- und Wohnbereich.

Ertrag und Aufwand der Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10 sind ähnlich wie im Vorjahr. Der Nägelihof war ab Oktober praktisch voll vermietet. Der Betriebsaufwand ist vorderhand geringer als dies längerfristig zu erwarten ist, weil einige Unterhaltsarbeiten noch unter Garantie fallen.

Für zukünftige Erneuerungen konnten wieder 50'000 Franken zurückgestellt werden.

Der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital ging im Berichtsjahr zurück, weil Darlehen mit hohen Zinssätzen vom ersten Bauprojekt ausliefen.

Ein Teil der Projektkosten für den Nägelihof wurde direkt abgeschrieben. Es handelt sich dabei insbesondere um zusätzliches Mobiliar, die Bauzinsen sowie den Aufwand der Stiftung für die Projektadministration.

## Jahresabschluss 2020

<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Aktiven</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	CHF	CHF
	Guthaben Banken und PostFinance	1 149 147.81	3 830 617.68
	Übrige Forderungen	10 870.00	2 318.05
	<b>Anlagevermögen</b>		
	Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10	6 668 000.00	6 804 000.00
	Liegenschaft Nägelihof	14 200 000.00	6 729 135.35
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>22 028 017.81</b>	<b>17 366 071.08</b>
<b>Passiven</b>	<b>kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Kreditoren	147 485.22	62 992.00
	Darlehen Private mit Fälligkeit bis 1 Jahr	410 000.00	870 000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	52 459.95	39 014.35
	<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>609 945.17</b>	<b>972 006.35</b>
	<b>langfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Darlehen Gemeinde Hofwiesenstrasse 10	2 750 000.00	3 000 000.00
	Hypotheken	3 650 000.00	2 000 000.00
	Darlehen Private mit Fälligkeit länger als 1 Jahr	3 880 000.00	3 340 000.00
	Darlehen Gemeinde Nägelihof	9 000 000.00	6 000 000.00
	Rückstellung Erneuerung	400 000.00	350 000.00
	<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>19 680 000.00</b>	<b>14 690 000.00</b>
	<b>Stiftungskapital</b>		
	Stiftungskapital 1. Januar	1 550 000.00	1 500 000.00
	Einlagen Stiftungskapital	-	50 000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	154 064.73	123 886.85
	Jahresgewinn	34 007.91	30 177.88
	Bilanzgewinn	188 072.64	154 064.73
	Stiftungskapital netto 31. Dezember	1 738 072.64	1 704 064.73
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>22 028 017.81</b>	<b>17 366 071.08</b>
	<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ertrag</b>	Ertrag Liegenschaften	554 440.28	426 249.55
	Spenden, Legate	5 000.00	5 110.00
	Finanzertrag	0.95	3.10
	Ausserordentlicher Ertrag	80 000.00	-
	<b>Total Ertrag</b>	<b>639 441.23</b>	<b>431 362.65</b>
<b>Aufwand</b>	<b>Liegenschaften</b>		
	Verwaltung und Unterhalt	75 927.85	55 626.90
	Abschreibungen	200 549.80	139 000.00
	Bildung Rückstellung Erneuerung	50 000.00	50 000.00
	<b>Total Liegenschaften</b>	<b>326 477.65</b>	<b>244 626.90</b>
	<b>Zinsaufwand / Baurechtszins</b>	<b>130 130.65</b>	<b>106 550.15</b>
	<b>Projektaufwand Nägelihof</b>	<b>118 268.00</b>	<b>25 446.44</b>
	<b>Betrieb und Administration</b>		
	Werbung und Publikationen	2 198.40	778.60
	Betreuung, Aktivitäten	14 157.55	9 536.60
	Verwaltungskosten	2 978.15	2 890.08
	Sitzungsgelder / Honorare Administration	5 280.00	4 800.00
	Sozialversicherungsaufwand	642.05	147.60
	Kontrollstelle / Aufsicht	3 226.25	3 185.85
	Diverser Aufwand	2 074.62	3 222.55
	<b>Total Betrieb und Administration</b>	<b>30 557.02</b>	<b>24 561.28</b>
	<b>Total Aufwand</b>	<b>605 433.32</b>	<b>401 184.77</b>
	<b>Jahresgewinn</b>	<b>34 007.91</b>	<b>30 177.88</b>

Zürich, 31. März 2021

**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 2020 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 nicht Gesetz und Stiftungsurkunde entspricht.

Aeberli Treuhand AG



Gerhard Stäheli  
Revisionsexperte  
leitender Revisor



Marcel Widler  
Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus:

- Bilanz	(Bilanzsumme: CHF	22'028'017.81)
- Erfolgsrechnung	(Jahresergebnis: CHF	34'007.91)
- 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