



Stiftung Hofwiesen  
Wohnen im Alter in Dietlikon

# Jahresbericht 2022



Nägelihof an der Bahnhofstrasse 62



Wohnhaus an der Hofwiesenstrasse 10

## Einleitung

Die Planung des neuen Wohnhauses Nägelihof wurde unter dem Motto «das Dorfzentrum als Chance im Alter» gestartet. In der Zwischenzeit haben wir erlebt, dass diese Ausrichtung noch wichtiger ist, als wir es damals einschätzten. Zu den kurzen Distanzen für die täglichen Besorgungen im Dorf kommt als wichtige Ergänzung hinzu, dass immer engere Beziehungen zum Alterszentrum und zur Spitex entstehen.

Bei vielen Seniorinnen und Senioren wechseln die drängendsten Probleme im Laufe der Jahre: Zuerst ist es vielleicht eine schwierige Wohnsituation, dann ein gesundheitliches Problem und später der Bedarf nach Betreuung. Entsprechend ändert sich die Bedeutung der verfügbaren Dienste.

Dass in Dietlikon ein so breites Angebot für das Alter in so zentraler Lage besteht, ist ein Planungserfolg, der durch die gute Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Stiftung und Bevölkerung erarbeitet werden konnte. Es ist eine grosse Chance, dass in kurzer Distanz ganz verschiedene Angebote bestehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Team der Stiftung wissen die benachbarten Institutionen deshalb entsprechend zu schätzen.

Die Angebote des Alterszentrums und der Spitex sind leicht zugänglich. Es gibt auch viele Bekanntschaften über die Häuser hinweg. Gerne tragen wir nach unseren Möglichkeiten zu gemeinsamen Aktivitäten bei. Die neu geschaffene Geschäftsstelle der Stiftung mit einer täglichen Präsenz erleichtert uns und unseren Partnerorganisationen eine solche Zusammenarbeit.

Im Rückblick können wir jedenfalls sagen, dass sich der Einsatz für «das Dorfzentrum als Chance im Alter» wirklich gelohnt hat.

### **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	Präsident
Otto Zuberbühler	Vizepräsident
Stephan Fürst	Mitglied
Dr. Markus Meili, Kloten	Mitglied
Kurt Schreiber	Mitglied
Albert Tschirky	Mitglied
Roger Würsch	delegiertes Mitglied Gemeinderat
Manuela Hotz	Aktuarin

traf sich zu drei Sitzungen. Dabei wurde speziell die Einrichtung der Geschäftsstelle besprochen. Dazu gehört auch die Verlegung des Domizils in den Nägelihof (Bahnhofstrasse 62b).

### ***Präsidialressort***

Auf den 1. Dezember 2022 konnte die Geschäftsstelle eröffnet und Frau Claudia Baumgartner als Leiterin angestellt werden. Das erleichtert die Führung der Stiftung erheblich.

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

Die Bauaktivitäten sind abgeschlossen. Der Aufwand für den Unterhalt hat sich mit dem zweiten Wohnhaus, den Sälen und den Spitex-Räumen allerdings erhöht.

### ***Ressort Finanzen***

Der Betrieb der Geschäftsstelle hat einen grossen Einfluss auf die Kostenstruktur der Stiftung. Das Ressort Finanzen war federführend bei der Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit.

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

Die Hauskommission mit

Rolf Hartmann	Präsident
Otto Zuberbühler	Vizepräsident
Rosmarie Kummer	Kontakt Bewohnerinnen und Bewohner
Manuela Hotz	Aktuarin

traf sich zu acht Sitzungen. Mit nur zwei Wohnungswechseln war es ein ruhiges Jahr. Die von den Bewohnerinnen und Bewohnern immer weniger beanspruchten Parkplätze konnten erstmals alle (extern) vermietet werden.



## Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Erfahrungen der Pandemie führten dazu, dass grössere Anlässe in den Sommer verlegt wurden. So auch das Fest beider Häuser im Juli 2022, das zugleich ein verspätetes 10-Jahr-Jubiläum der Hofwiesenstrasse 10 und ein nachträgliches Einweihungsfest des Nägelihofs war.



Aktivitäten im Sommer bieten auch den Vorteil, dass der schöne Hofplatz zwischen dem Nägelihof und dem Alterszentrum einbezogen werden kann. Unsere Säle und das neue Restaurant Giardino bieten dabei Ausweichmöglichkeiten bei schlechtem Wetter oder schattige Sitzplätze.

Ähnliche Vorteile bietet der Platz zwischen dem Gemeinschaftsraum an der Hofwiesenstrasse 10 und dem Alterszentrum. Er ist auch wichtig für den Grill, der vor allem im Sommer beliebt ist. Für heisse Tage wurde hier nachträglich ein grosser Sonnenschutz angebracht.



Über das ganze Jahr gesehen zählen vor allem die Anlässe, die regelmässig in den Gemeinschaftsräumen beider Häuser stattfinden. Beliebt sind Gerichte, bei denen alle Bewohnerinnen und Bewohner mitwirken können, etwa bei Wähen, Salat- oder Dessertbuffets.

## **Betrieb der Säle im Nägelihof**

Zu Beginn des Jahres wurden die Säle häufig durch das Alterszentrum genutzt. Nach dem Abschluss des Umbaus im Herbst wurden dann Belegungszeiten frei. Für die neue Geschäftsstelle der Stiftung konnte das Besprechungszimmer umgenutzt werden, welches zum Angebot der Säle gehörte und selten vermietet wurde. Bei all diesen Nutzungsänderungen profitierten wir von der Flexibilität des elektronischen Schliesssystems im Nägelihof.

## **Jahresrechnung**

### ***Bilanz***

Die beiden Liegenschaften sind zu den Erstellungskosten eingesetzt und wurden wieder um 2% abgeschrieben.

Von den Darlehen der Gemeinde und der Banken konnten über CHF 600'000 zurückbezahlt werden. Der Bestand der privaten Darlehen blieb dagegen praktisch konstant.

Das einbezahlte Stiftungskapital wurde aus dem Kreis der Stifterfamilien um CHF 10'000 auf CHF 1.57 Millionen erhöht.

### ***Erfolgsrechnung***

Die Age-Stiftung überwies nach dem Abschluss des Projektberichts CHF 20'000 als Rest des bewilligten Beitrags von CHF 200'000 an den Nägelihof (ausserordentlicher Ertrag).

Die Nettomietzinsen sind im Berichtsjahr gleichgeblieben. Die Mieterinnen und Mieter mussten allerdings mehr aufwenden für die Heiz- und Nebenkosten. Einige Ergänzungen an den Bauten und der Umgebung wurden als Unterhalt direkt abgeschrieben. Dazu gehört etwa die Elektrifizierung einer weiteren Eingangstüre. Die Rückstellungen für Erneuerung wurden auf 1% des Gebäudewerts erhöht. Die Kosten für die Einrichtung der Geschäftsstelle sind unter Betrieb und Administration verbucht.

Für das Berichtsjahr resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 33'421.31, der wie in den Vorjahren zur erforderlichen Stärkung des Eigenkapitals beiträgt.

## Jahresabschluss 2022

<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Aktiven</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	CHF	CHF
	Guthaben Banken	1'027'820.76	1'043'372.95
	Übrige Forderungen	16'498.00	37'083.10
	<b>Anlagevermögen</b>		
	Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10	6'403'000.00	6'534'000.00
	Liegenschaft Nägelihof	13'637'000.00	13'916'000.00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>21'084'318.76</b>	<b>21'530'456.05</b>
<b>Passiven</b>	<b>kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Kreditoren	111'511.84	93'631.90
	Darlehen Private mit Fälligkeit bis 1 Jahr	840'000.00	230'000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	61'867.96	53'973.15
	<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1'013'379.80</b>	<b>377'605.05</b>
	<b>langfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Darlehen Gemeinde Hofwiesenstrasse 10	2'000'000.00	2'500'000.00
	Hypotheken	3'558'000.00	3'600'000.00
	Darlehen Private mit Fälligkeit länger als 1 Jahr	3'250'000.00	3'900'000.00
	Darlehen Gemeinde Nägelihof	8'733'333.30	8'866'666.65
	Rückstellung Erneuerung	700'000.00	500'000.00
	<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>18'241'333.30</b>	<b>19'366'666.65</b>
	<b>Stiftungskapital</b>		
	Stiftungskapital 1. Januar	1'560'000.00	1'550'000.00
	Einlagen Stiftungskapital	10'000.00	10'000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	226'184.35	188'072.64
	Jahresgewinn	33'421.31	38'111.71
	Stiftungskapital netto 31. Dezember	1'829'605.66	1'786'184.35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>21'084'318.76</b>	<b>21'530'456.05</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ertrag</b>	Ertrag Liegenschaften	999'615.55	988'816.70
	Spenden, Legate	5'200.00	5'100.00
	Finanzertrag und divers	0.95	0.95
	Ausserordentlicher Ertrag	20'000.00	-
<b>Total Ertrag</b>		<b>1'024'816.50</b>	<b>993'917.65</b>
<b>Aufwand</b>	<b>Liegenschaften</b>		
	Verwaltung und Unterhalt	134'402.70	97'836.60
	Abschreibungen	410'000.00	418'000.00
	Bildung Rückstellung Erneuerung	200'000.00	100'000.00
	<b>Total Liegenschaften</b>	<b>744'402.70</b>	<b>615'836.60</b>
	<b>Zinsaufwand / Baurechtszins</b>	<b>159'475.35</b>	<b>164'859.64</b>
	<b>Projektaufwand Nägelihof</b>	<b>-</b>	<b>135'247.35</b>
	<b>Betrieb und Administration</b>		
	Werbung und Publikationen	4'482.55	1'363.30
	Begleitung, Aktivitäten	15'508.52	21'632.70
	Verwaltungskosten	40'914.67	8'861.30
	Sozialversicherungsaufwand	1'096.80	1'101.40
	Kontrollstelle / Aufsicht	3'849.70	3'293.55
	Diverser Aufwand	21'664.90	3'610.10
	<b>Total Betrieb und Administration</b>	<b>87'517.14</b>	<b>39'862.35</b>
<b>Total Aufwand</b>		<b>991'395.19</b>	<b>955'805.94</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>33'421.31</b>	<b>38'111.71</b>



Zürich, 30. März 2023

### **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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und der Stiftungsurkunde entspricht.

Aeberli Treuhand AG



Marcel Widler  
Revisionsexperte  
leitender Revisor




Mario Brändle  
Revisionsexperte



Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus:

- Bilanz	(Bilanzsumme:)	CHF	21'084'318.76)
- Erfolgsrechnung	(Jahresgewinn:)	CHF	33'421.31)
- Anhang			

[aeberli.ch](http://aeberli.ch)

**Aeberli Treuhand AG**

Standort Zürich

Standort Zug

+41 44 265 66 66

Zimmereasse 17

Baarerstrasse 135

— [info@aeberli.ch](mailto:info@aeberli.ch)

— 8008 Zürich

— 6300 Zug



**Stiftung Hofwiesen**  
Wohnen im Alter in Dietlikon

Stiftung Hofwiesen  
Bahnhofstrasse 62b  
8305 Dietlikon  
044 833 62 65

[www.stiftung-hofwiesen.ch](http://www.stiftung-hofwiesen.ch)  
[info@stiftung-hofwiesen.ch](mailto:info@stiftung-hofwiesen.ch)  
Spenden: Zürcher Kantonalbank  
IBAN CH87 0070 0110 0022 7757 5