



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Jahresbericht 2023



Nägelihof an der Bahnhofstrasse 62



Wohnhaus an der Hofwiesenstrasse 10

Einleitung

Der Betrieb der Stiftung wurde 2012 unter dem Motto «geborgen und doch frei» gestartet. Franz Strohmeier, einer der Stifter, fasste damit die Grundidee des Angebots kurz und treffend zusammen. Wir bieten Mietwohnungen an, die aufgrund der Hausgemeinschaft mehr Kontakte ermöglichen als dies in vielen Wohnungen und Häusern der Fall ist, und achten doch darauf, dass die Bewohnerinnen und Bewohner frei sind, ihr Leben möglichst individuell zu gestalten. Die Diskussionen im Team kreisen oft um Themen zu Sicherheit und Freiheit. Etwa bei den Fragen: Wie viel Unterstützung der einzelnen Personen und der Gemeinschaft können / sollen wir anbieten? Wie reagieren wir, wenn Bewohnerinnen und Bewohner zunehmend Mühe haben, ihren Haushalt selbständig zu führen?

Das Angebot der Stiftung sehen wir als integrierenden Bestandteil des Altersangebots in Dietlikon. Mit der Spitex Glattal und den Pflegeinstitutionen ist es sehr breit aufgestellt und ermöglicht auch Wechsel zwischen den verschiedenen Angebotsstufen. Trotzdem gibt es viele Interessierte im Dorf, die vergeblich auf die für sie geeignete Gelegenheit warten oder sich nicht in nützlicher Frist entscheiden können. Unser eigenes Angebot ist nach wie vor beschränkt und wir achten deshalb darauf, dass wir die Wohnungen an Personen vermieten, die von den Vorteilen einer Hausgemeinschaft profitieren und ihre Situation mit dem Wechsel verbessern können.

Wenn Bewohnerinnen und Bewohner aus gesundheitlichen Gründen die Vorzüge einer eigenen Wohnung und einer Hausgemeinschaft nicht mehr nutzen können, sind wir froh um die anderen Altersinstitutionen im Dorf. Es ist uns bewusst, dass unsere Bevölkerung ein breites Angebot für die ältere Generation braucht.

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
Kurt Schreiber	Mitglied
Manuela Hotz	Mitglied
Roger Würsch	delegiertes Mitglied Gemeinderat
Claudia Baumgartner	Aktuarin

traf sich zu zwei Sitzungen. Dabei wurde die Übernahme der Liegenschaften Bewirtschaftung von Gfeller Treuhand AG zur Stiftung beschlossen.

Präsidialressort

Eine zusätzliche Stelle für eine Sachbearbeiterin Liegenschaften Bewirtschaftung wurde geschaffen. Frau Alessandra Eble übt seit dem 1.10.23 diese Aufgabe aus. Per 1.1.24 ist die Liegenschaften Bewirtschaftung nun definitiv Sache der Stiftung.

Ressort Bau und Unterhalt

Die Unterhaltskosten in den zwei Häusern halten sich zurzeit in Grenzen, wobei zu beachten ist, dass an der Hofwiesenstrasse 10 sicherlich in Zukunft vermehrt Ersatzgeräte beschafft werden müssen.

Ressort Finanzen

Die Kosten für die Einrichtung des 2. Arbeitsplatzes in der Geschäftsstelle, die Anschaffung des Liegenschaften Programmes sowie dessen Schulung sind Posten, welche sich auf die Finanzen ausgewirkt haben.

Ressort Vermietung und Betrieb

Die Hauskommission mit

Rolf Hartmann	Präsident
Otto Zuberbühler	Vizepräsident
Rosmarie Kummer	Kontakt Bewohnerinnen und Bewohner
Claudia Baumgartner	Aktuarin

traf sich zu acht Sitzungen. Es sind alle Wohnungen, Hobbyräume sowie Garagen konstant vermietet.

Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner

Die häufigsten und vermutlich auch wichtigsten Kontakte in den beiden Häusern finden auf den Korridoren oder bei gegenseitigen Besuchen statt. An den Essen im Gemeinschaftsraum pro Haus gibt es dann Gelegenheit, mit immer wieder anderen Nachbarinnen und Nachbarn zu diskutieren. Erfreulich ist, dass sich bei der Vorbereitung und beim Service an diesen Anlässen alle entsprechend ihren Möglichkeiten und Interessen beteiligen können.



Mindestens einmal jährlich gibt es einen Anlass für die Bewohnerinnen und Bewohner beider Häuser. Aus Platzgründen findet dieser im Sommer – wenn möglich draussen - statt. Wie bereits in den Vorjahren begleitete uns im Juli 2023 die Alphornformation der Ex-Swissair. Die über fünfzig Leute trafen sich für den Apéro im Nägelihof Saal und fürs Mittagessen im Giardiono des Alterszentrums. Wir schätzen den Service des Alterszentrums sehr.

Im Herbst 2023 feierte die Spitex Glattal das zehnjährige Jubiläum des gemeinsamen Betriebes. Drei Jahre davon sind sie jetzt in unserem Nägelihof untergebracht. Der Anlass wurde mit einem gemeinsamen Einsatz von Spitex, Alterszentrum und Stiftung Hofwiesen organisiert und brachte fröhliches Leben auf den Innenhof.



Die Mitwirkung an den Dietliker Adventsfenster-Anlässen ist bereits etwas Tradition. Der Gemeinschaftsraum an der Hofwiesenstrasse 10 eignet sich auch für externe Besucherinnen und Besucher bestens. Die Organisation wird jeweils ganz von den Bewohnerinnen und Bewohnern übernommen.

Betrieb der Säle im Nägelihof

Die Auslastung der Säle ist gut. Sie werden regelmässig für Termine von verschiedenen Turngruppierungen und der Mutter-/Väterberatung gemietet. Ebenso als Einzeltermine für Eigentümersversammlungen, private Feiern, Anlässe von Vereinen und Politik sowie eigene Veranstaltungen von Alterszentrum und Stiftung.

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 425'000 zurückbezahlt werden. Der Bestand der privaten Darlehen hat sich verringert.

Das einbezahlte Stiftungskapital wurde aus dem Kreis der Stifterfamilien um CHF 10'000 auf CHF 1.58 Millionen erhöht.

Erfolgsrechnung

Die Nettomietzinsen sind im Berichtsjahr per November angehen worden. Die Mieterinnen und Mieter mussten ebenfalls mehr aufwenden für die Heiz- und Nebenkosten. Die Rückstellungen für Erneuerungen wurden auf 0.8% des Anschaffungswertes festgesetzt. Die Kosten für die Einrichtung der Geschäftsstelle sowie die Kosten für die neu geschaffene Stelle der Liegenschaften Bewirtschaftung, sowie die Kosten für das neue Liegenschaften Programm und die Schulungen dazu, sind unter Betrieb und Administration verbucht.

Für das Berichtsjahr resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 3'436.57, der wie in den Vorjahren zur minimalen erforderlichen Stärkung des Eigenkapitals beiträgt.

Jahresabschluss 2023

Bilanz		31.12.2023	31.12.2022
Aktiven	Umlaufvermögen	CHF	CHF
	Flüssige Mittel	688'734.20	1'027'820.76
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26'951.40	16'171.15
	Aktive Rechnungsabgrenzung	3'427.80	326.85
	Total Umlaufvermögen	719'113.40	1'044'318.76
	Anlagevermögen		
	Anschaffungswert Immobilien und Sachanlagen	22'102'549.80	22'102'549.80
	Wertberichtigung Immobilien und Sachanlagen	2'463'549.80	2'062'549.80
	Total Anlagevermögen	19'639'000.00	20'040'000.00
	Bilanzsumme	20'358'113.40	21'084'318.76
Passiven	Kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126'740.07	111'511.84
	Verzinsliche Darlehen Private Fälligkeit bis 1 Jahr	430'000.00	840'000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	52'331.15	61'867.96
	Total kurzfristige Verbindlichkeiten	609'071.22	1'013'379.80
	Langfristige Verbindlichkeiten		
	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
	Darlehen Gemeinde Hofwiesenstrasse 10	1'750'000.00	2'000'000.00
	Hypotheken	3'516'000.00	3'558'000.00
	Darlehen Private mit Fälligkeit länger als 1 Jahr	3'170'000.00	3'250'000.00
	Darlehen Gemeinde Nägelihof	8'599'999.95	8'733'333.30
	Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	17'035'999.95	17'541'333.30
	Rückstellung Erneuerung	870'000.00	700'000.00
	Total langfristige Verbindlichkeiten	17'905'999.95	18'241'333.30
	Eigenkapital		
	Stiftungskapital 1. Januar	1'570'000.00	1'560'000.00
	Einlagen Stiftungskapital	10'000.00	10'000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	259'605.66	226'184.35
	Ertragsüberschuss	3'436.57	33'421.31
	Eigenkapital 31. Dezember	1'843'042.23	1'829'605.66
	Bilanzsumme	20'358'113.40	21'084'318.76
Erfolgsrechnung		2023	2022
Ertrag	Ertrag Liegenschaften	1'019'327.70	999'615.55
	Spenden, Legate	5'350.00	5'200.00
	Finanzertrag und divers	214.00	0.95
	Ausserordentlicher Ertrag	-	20'000.00
	Total Ertrag	1'024'891.70	1'024'816.50
Aufwand	Liegenschaften		
	Verwaltung und Unterhalt	110'989.53	134'402.70
	Abschreibungen	401'000.00	410'000.00
	Bildung Rückstellung Erneuerung	170'000.00	200'000.00
	Total Liegenschaften	681'989.53	744'402.70
	Zinsaufwand / Baurechtszins	209'153.90	159'475.35
	Betrieb und Administration		
	Werbung und Publikationen	842.20	4'482.55
	Begleitung, Aktivitäten	12'534.97	15'508.52
	Verwaltungsaufwand	106'830.73	42'011.47
	Kontrollstelle / Aufsicht	3'993.60	3'849.70
	Übriger Betriebsaufwand	6'110.20	21'664.90
	Total Betrieb und Administration	130'311.70	87'517.14
	Total Aufwand	1'021'455.13	991'395.19
	Ertragsüberschuss	3'436.57	33'421.31

Zürich, 4. April 2024

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 2023 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	20'358'113.40)
- Erfolgsrechnung	(Jahresgewinn:	CHF	3'436.57)
- Anhang			



Stiftung Hofwiesen

Wohnen im Alter in Dietlikon

Stiftung Hofwiesen
Bahnhofstrasse 62b
8305 Dietlikon
044 833 62 65

www.stiftung-hofwiesen.ch
info@stiftung-hofwiesen.ch
Spenden: Zürcher Kantonalbank
IBAN CH87 0070 0110 0022 7757 5