



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Jahresbericht 2024



Nägelihof an der Bahnhofstrasse 62



Wohnhaus an der Hofwiesenstrasse 10

Einleitung

Seit Beginn der Planung von Alterswohnungen vor zwanzig Jahren beschäftigen wir uns im Team intensiv mit der Frage, für welche Personen Alterswohnungen wichtig und geeignet sind. Die Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Jahren namhaft verändert.

In Neubauten wird viel mehr auf Hindernisfreiheit geachtet. Die alten Häuser ohne Lift oder mit Lifttüren zwischen den Etagen werden seltener. Und: Das Angebot des öffentlichen Verkehrs hat sich wesentlich verbessert.

Geblieben ist die Tatsache, dass ältere Personen bei der Renovation oder beim Abriss von Altbauten kaum eine Chance haben, eine neue Wohnung im kommerziellen Wohnungsmarkt zu finden.

Diese Personen bewerben sich oft und ohne Ausweichmöglichkeit für unsere Alterswohnungen. Nicht selten sind es aber Leute, die sich auch für Alterswohnungen wenig eignen, sei dies aus gesundheitlichen Gründen, wegen sprachlicher Schwierigkeiten oder weil sie sich nur mit Mühe an eine Hausgemeinschaft anpassen können.

Ein wichtiger Umstand hat sich seit dem letzten Jahr verbessert: Die maximalen Mietzinsbeiträge für Leute mit Ergänzungsleistungen wurden angehoben. In Kombination mit den (wieder) günstigeren Zinsen hat sich die Situation für finanziell schlecht gestellte Senioren etwas entspannt.

Bei jedem Wohnungswechsel – und davon hatten 2024 sehr viele – stehen wir vor der alten Frage: Für welche Personen sind Alterswohnungen wichtig und geeignet. Wir hoffen jeweils Personen berücksichtigen zu können, die sich noch aus eigener Initiative und ohne Notsituation für unsere Wohnungen entscheiden.

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 der Rücktritt auf 2025 von Otto Zuberbühler mit Bedauern aber Verständnis zur Kenntnis genommen.

Präsidialressort

Die Liegenschaften Bewirtschaftung ist nun seit dem 1.1.2024 Sache der Stiftung. Das 1. Jahr ist nach viel Einrichtungs-, Kontroll- und Abrechnungsarbeiten abgeschlossen.

Ressort Bau und Unterhalt

Hofwiesenstrasse 10: Neben den normalen Unterhaltsarbeiten erhöhen sich die Renovationsarbeiten bei einem Wohnungswechsel. Dass auch Ersatzteile von technischen Anlagen immer schwieriger zu beschaffen sind, zeigte sich bei der Beschaffung eines Ventilators bei der Lüftung. Die Wohnungslüftung war sechs Wochen ausser Betrieb.

Nägelihof: Neben den normalen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten gab es keine ausserordentlichen Aufwendungen.

Ressort Finanzen

Der Wechsel in der Geschäftsstelle im Bereich Liegenschaften Bewirtschaftung hat etwas höhere Kosten verursacht als angenommen.

Ressort Vermietung und Betrieb

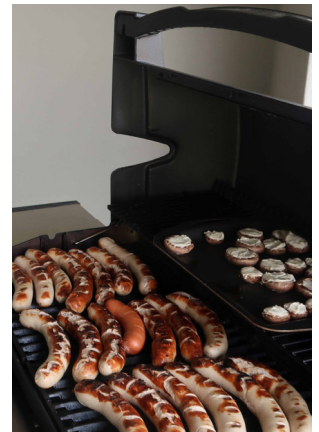
Die Hauskommission mit

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

traf sich zu neun Sitzungen. Alle Wohnungen, Hobbyräume sowie Garagen sind aktuell vermietet.

Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner

Die gemeinsamen Kaffeetreffs jede Woche sowie das monatliche Mittagessen, bei welchem viele Bewohnerinnen und Bewohner in der Vorbereitung, beim Backen, bei der Zubereitung von Beilagen und dem Service mithelfen, sind wichtige Bestandteile der Gemeinschaft. Auch die kurzen Treffen und Gespräche auf dem Flur oder am Briefkasten sind ein enorm wertvoller Beitrag zum Miteinander.



Mindestens zweimal jährlich gibt es Anlässe für die Bewohnerinnen und Bewohner. Ein Sommerfest gemeinsam mit beiden Häusern mit einem Apéro, musikalischer Umrandung durch die Alphornbläser Swissair und anschliessend das immer wieder hervorragende Mittagessen durch das Restaurant Giardino des Alterszentrums Hofwiesen, sowie ein Weihnachtsfest pro Haus, bei welchem die Bewohnerinnen und Bewohner von den Stiftungsräten und ihren Partnerinnen / Partnern sowie den Angestellten der Geschäftsstelle kulinarisch und mit einer besinnlichen Feier verwöhnt werden.

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



Betrieb der Säle im Nägelihof

Die Auslastung der Säle ist immer noch gut. Regelmässige Vermietungen an verschiedene Turngruppierungen und die Mütter-/Väterberatung. Ebenso als Einzeltermine für Eigentümerversammlungen, private Feiern, Anlässe von Vereinen und Politik sowie eigene Veranstaltungen vom Alterszentrum Hofwiesen, der Spitex Glattal 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 440'000 zurückbezahlt werden. Der Bestand der privaten Darlehen ist leicht gestiegen.

Das einbezahlte Stiftungskapital wurde aus dem Kreis der Stifterfamilien um CHF 10'000 auf CHF 1.59 Millionen erhöht.

Erfolgsrechnung

Die Mieterinnen und Mieter mussten etwa gleich viel aufwenden für die Heiz- und Nebenkosten. Die Rückstellungen für Erneuerungen wurden auf ca. 1 % des Anschaffungswertes festgesetzt. Die Kosten für die Lizenzen des Liegenschaften Programmes und die Schulungen dazu, sind unter Betrieb und Administration verbucht.

Für das Berichtsjahr resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 15'310.98, der wie in den Vorjahren zur minimalen erforderlichen Stärkung des Eigenkapitals beiträgt.

Jahresabschluss 2024

Bilanz		31.12.2024	31.12.2023
Aktiven	Umlaufvermögen	CHF	CHF
	Flüssige Mittel	1'020'766.04	688'734.20
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35'443.55	26'951.40
	Uebrige kurzfristige Forderungen	650.32	0.00
	Aktive Rechnungsabgrenzung	871.60	3'427.80
	Total Umlaufvermögen	1'057'731.51	719'113.40
	Anlagevermögen		
	Anschaffungswert Immobilien und Sachanlagen	22'102'549.80	22'102'549.80
	Wertberichtigung Immobilien und Sachanlagen	2'856'549.80	2'463'549.80
	Total Anlagevermögen	19'246'000.00	19'639'000.00
	Bilanzsumme	20'303'731.51	20'358'113.40
Passiven	Kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92'135.75	126'740.07
	Verzinsliche Darlehen Private Fälligkeit bis 1 Jahr	860'000.00	430'000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	74'463.60	52'331.15
	Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1'026'599.35	609'071.22
	Langfristige Verbindlichkeiten		
	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
	Darlehen Gemeinde Hofwiesenstrasse 10	1'500'000.00	1'750'000.00
	Hypotheken	3'456'000.00	3'516'000.00
	Darlehen Private mit Fälligkeit länger als 1 Jahr	2'900'000.00	3'170'000.00
	Darlehen Gemeinde Nägelihof	8'466'666.60	8'599'999.95
	Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	16'322'666.60	17'035'999.95
	Rückstellung Liegenschaften-Unterhalt	10'112.35	0.00
	Rückstellung Erneuerung	1'076'000.00	870'000.00
	Total langfristige Verbindlichkeiten	17'408'778.95	17'905'999.95
	Eigenkapital		
	Stiftungskapital 1. Januar	1'580'000.00	1'570'000.00
	Einlagen Stiftungskapital	10'000.00	10'000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	263'042.23	259'605.66
	Ertragsüberschuss	15'310.98	3'436.57
	Eigenkapital 31. Dezember	1'868'353.21	1'843'042.23
	Bilanzsumme	20'303'731.51	20'358'113.40
	Erfolgsrechnung	2024	2023
Ertrag	Ertrag Liegenschaften	1'077'863.25	1'019'327.70
	Spenden, Legate	5'150.00	5'350.00
	Finanzertrag	1'858.07	214.00
	Diverser Ertrag	5'418.70	0.00
	Total Ertrag	1'090'290.02	1'024'891.70
Aufwand	Liegenschaften		
	Verwaltung und Unterhalt	165'538.54	110'989.53
	Abschreibungen	393'000.00	401'000.00
	Bildung Rückstellung Erneuerung	206'000.00	170'000.00
	Total Liegenschaften	764'538.54	681'989.53
	Zinsaufwand / Baurechtszins	208'428.30	209'153.90
	Betrieb und Administration		
	Werbung und Publikationen	497.25	842.20
	Begleitung, Aktivitäten	13'097.94	12'534.97
	Verwaltungsaufwand	78'294.16	106'830.73
	Kontrollstelle / Aufsicht	6'286.35	3'993.60
	Übriger Betriebsaufwand	3'836.50	6'110.20
	Total Betrieb und Administration	102'012.20	130'311.70
	Total Aufwand	1'074'979.04	1'021'455.13
	Ertragsüberschuss	15'310.98	3'436.57



Zürich, 3. April 2025

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 2024 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


digital
signiert

Marcel Widler
Revisionsexperte
leitender Revisor


digital
signiert

Mario Brändle
Revisionsexperte

Beilage:
Jahresrechnung bestehend aus:
- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 20'303'731.51)
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 15'310.98)
- Anhang

aeberli.ch

Aeberli Treuhand AG
Zürich – Zug – Luzern
+41 44 265 66 66

Hauptsitz:
Zimmergasse 17
8008 Zürich



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