



**Stiftung Hofwiesen**  
Wohnen im Alter in Dietlikon

# Jahresbericht 2025



Nägelihof an der Bahnhofstrasse 62



Wohnhaus an der Hofwiesenstrasse 10

## Einleitung

Die Wohnsituation in Dietlikon ist für viele Leute prekär. Verbesserungen der Infrastruktur (speziell öffentlicher Verkehr) sowie die knappe Verfügbarkeit von neuem Bauland führen zu einem Verdrängungsmarkt. Trotzdem sind viele Wohnungen und vor allem Häuser schwach belegt. Oft bleiben alte Leute in ihren viel zu grossen Wohnungen oder Häusern, diese fehlen dann für Familien oder Wohngemeinschaften.

Nicht zuletzt trägt ein immer grösseres Angebot an Spitex-Leistungen dazu bei, dass ein Umzug lange vermieden werden kann. Das entlastet zwar die stationären Einrichtungen, aber nicht den Wohnungsmarkt. Es kommt hinzu, dass neue, kleinere Wohnungen oft teurer sind als alte grössere Wohnungen oder sogar als Häuser.

Die Wohnungen der Stiftung Hofwiesen tragen zur Entspannung dieser Situation bei. Abgesehen von der bescheidenen Anzahl Wohnungen gilt aber auch folgende Einschränkung: Einzelne Interessierte müssen wir abweisen, weil sie so lange mit ihrer Entscheidung in eine Alterswohnung umzuziehen zuwarten, bis sie nicht mehr selbständig haushalten können.

Ähnliches gilt für Personen mit ernsten gesundheitlichen Problemen. Wir haben weder die Infrastruktur noch das Personal eines Heimes oder eines betreuten Wohnens. Wir sind eine gute Adresse für selbständige Seniorinnen und Senioren. Für Pflege und Betreuungsangebote zählen wir gerne auf externe Institutionen oder Dienstleister.

Ein Dorf in der Grösse von Dietlikon kann unmöglich alle Bedürfnisse im Alter abdecken. Deshalb würde sich die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden durchaus lohnen. Nur sind Wechsel der Gemeinde im Alter äusserst schwierig geworden.

### Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon

Die Stiftung Hofwiesen wurde im Juli 2009 mit einem Stiftungskapital von drei eingessedenen 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
Kurt Schreiber	Vizepräsident
Stephan Fürst	Mitglied
Bettina Debrunner	Mitglied
Manuela Hotz	Mitglied
Roger Würsch	delegiertes Mitglied Gemeinderat
Claudia Baumgartner	Aktuarin

traf sich zu zwei Sitzungen.

### ***Präsidialressort***

Die Einrichtung der Geschäftsstelle im Nägelihof hat sich bewährt. Mit ihr haben die Bewohnerinnen und Bewohner eine nahe Anlaufstelle erhalten. Als willkommener Zusatznutzen erweist sich auch der direktere Kontakt mit den benachbarten Altersinstitutionen.

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

Folgende Investitionen haben die Kosten massgebend belastet: Zusammen mit der Gemeinde wurde im Alterszentrum die Heizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt. Damit werden die Heizkosten im H10 deutlich reduziert. Ein Wärmeliefervertrag mit der Gemeinde garantiert uns in Zukunft die Lieferung der Wärmeenergie zu transparenten Bedingungen.

Auch bei uns besteht der Bedarf nach Ladestationen für E-Fahrzeuge. Im Nägelihof haben wir die Grundinstallation für den Lastenausgleich installiert, vier Parkplätze vorbereitet und einen Parkplatz mit einer Ladestation ausgerüstet. Auf eine entsprechende Infrastruktur im H10 wird bewusst verzichtet.

In beiden Liegenschaften war der Durchgang von der Tiefgarage ins Treppenhaus ohne Zugangsberechtigung problemlos möglich. Um das zu verhindern, wurde das Zutrittssystem entsprechend ergänzt. Im Notfall kann der Durchgang mit einer Notdrucktaste frei geschaltet werden. In beiden Liegenschaften wurden die geplanten und notwendigen Unterhaltsarbeiten ohne grosse Überraschungen durchgeführt.

### ***Ressort Finanzen***

Aufgrund von weiteren Einrichtungsarbeiten im Liegenschaftsbewirtschaftungsprogramm sind die Löhne in der Geschäftsstelle höher

ausgefallen. Ebenfalls haben die sicherheitstechnischen baulichen Anpassungen im Eingangsbereich der Garage, welche sehr dringend waren, grosse Kosten verursacht.

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

Der SR-Ausschuss Vermietung und Begleitung mit

Rolf Hartmann	Präsident
Kurt Schreiber	Vizepräsident
Bettina Debrunner	Mitglied
Claudia Baumgartner	Aktuarin

traf sich zu 7 Sitzungen. Alle Wohnungen, Hobbyräume sowie Garagen (bis auf einen Platz) sind aktuell vermietet. Beim Betrieb der Wohnungen gab es keine aussergewöhnlichen Probleme.

### ***Betrieb der Säle im Nägelihof***

Auch im Jahr 2025 wurden die Säle im Nägelihof rege genutzt, sei es durch unsere Dauermieter, Private, das Alterszentrum Hofwiesen, die Spitex Glattal sowie andere verschiedene Institutionen und Vereine.

## **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 460'000 zurückbezahlt werden. Der Bestand der privaten Darlehen ist leicht gesunken.

Das einbezahlte Stiftungskapital wurde aus dem Kreis der Stifterfamilien um CHF 60'000 auf CHF 1.65 Millionen erhöht.

### ***Erfolgsrechnung***

Die Mieterinnen und Mieter mussten etwa gleich viel aufwenden für die Heiz- und Nebenkosten wie im Vorjahr. 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 3'988.13, der wie in den Vorjahren zur minimalen erforderlichen Stärkung des Eigenkapitals beiträgt.

# Jahresabschluss 2025

<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Aktiven</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	CHF	CHF
	Flüssige Mittel	932'656.06	1'020'766.04
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38'018.95	36'702.20
	Uebrige kurzfristige Forderungen	919.55	650.32
	Aktive Rechnungsabgrenzung	2'557.00	871.60
	<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>974'151.56</b>	<b>1'058'990.16</b>
	<b>Anlagevermögen</b>		
	Anschaffungswert Immobilien und Sachanlagen	22'102'549.80	22'102'549.80
	Wertberichtigung Immobilien und Sachanlagen	-3'241'449.80	-2'856'549.80
	<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>18'861'100.00</b>	<b>19'246'000.00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19'835'251.56</b>	<b>20'304'990.16</b>
<b>Passiven</b>	<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33'144.17	24'754.45
	Mietzinsvorauszahlungen	75'164.90	68'639.95
	Verzinsliche Darlehen Bank/Gemeinde fällig bis 1 Jahr	338'333.30	463'333.30
	Verzinsliche Darlehen Private fällig bis 1 Jahr	590'000.00	860'000.00
	Passive Rechnungsabgrenzung	66'501.90	74'463.60
	<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1'103'144.27</b>	<b>1'491'191.30</b>
	<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
	Darlehen Gemeinde Hofwiesenstrasse 10	1'125'000.00	1'250'000.00
	Hypotheken	3'296'000.00	3'376'000.00
	Darlehen Private mit Fälligkeit länger als 1 Jahr	2'880'000.00	2'900'000.00
	Darlehen Gemeinde Nägelihof	8'199'999.95	8'333'333.30
	Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	15'500'999.95	15'859'333.30
	Rückstellung Liegenschaften-Unterhalt	13'766.00	10'112.35
	Rückstellung Erneuerung	1'285'000.00	1'076'000.00
	<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>16'799'765.95</b>	<b>16'945'445.65</b>
	<b>Eigenkapital</b>		
	Stiftungskapital 1. Januar	1'590'000.00	1'580'000.00
	Einlagen Stiftungskapital	60'000.00	10'000.00
	Bilanzgewinn Vortrag	278'353.21	263'042.23
	Ertragsüberschuss	3'988.13	15'310.98
	<b>Eigenkapital 31. Dezember</b>	<b>1'932'341.34</b>	<b>1'868'353.21</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19'835'251.56</b>	<b>20'304'990.16</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ertrag</b>	Ertrag Liegenschaften	1'082'348.80	1'077'863.25
	Spenden, Legate	5'000.00	5'150.00
	Finanzertrag	213.30	1'858.07
	Diverser Ertrag	5'255.55	5'418.70
<b>Total Ertrag</b>		<b>1'092'817.65</b>	<b>1'090'290.02</b>
<b>Aufwand</b>	<b>Liegenschaften</b>		
	Verwaltung und Unterhalt	210'494.88	165'538.54
	Abschreibungen	384'900.00	393'000.00
	Bildung Rückstellung Erneuerung	209'000.00	206'000.00
	<b>Total Liegenschaften</b>	<b>804'394.88</b>	<b>764'538.54</b>
	<b>Zinsaufwand / Baurechtszins</b>	<b>173'800.50</b>	<b>208'428.30</b>
	<b>Betrieb und Administration</b>		
	Werbung und Publikationen	-	497.25
	Begleitung, Aktivitäten	11'307.47	13'097.94
	Verwaltungsaufwand	86'315.13	78'294.16
	Kontrollstelle / Aufsicht	5'399.80	6'286.35
	Übriger Betriebsaufwand	7'611.74	3'836.50
	<b>Total Betrieb und Administration</b>	<b>110'634.14</b>	<b>102'012.20</b>
<b>Total Aufwand</b>		<b>1'088'829.52</b>	<b>1'074'979.04</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>		<b>3'988.13</b>	<b>15'310.98</b>

Zürich, 13.04.2026

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter, Dietlikon**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter für das am 31. Dezember 2025 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. Demnach 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**

  
MICHEL CARLI

Michel Carli  
zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

  
MARIO BRÄNDLE

Mario Brändle  
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

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

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

**Hauptsitz:**  
Zimmergasse 17  
8008 Zürich

## Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner



**Sommerfest:** Mitte Jahr fand unser Sommerfest für beide Häuser statt. Wir trafen uns zum Apéro im Saal des Nägelihs, anschliessend begaben wir uns ins Restaurant Giardino des Alterzentrums Hofwiesen zu einem köstlichen Grillplausch. Während des Anlasses wurden wir durch die Alphornbläser der Swissair musikalisch unterhalten.



**Weihnachtsfest:** Pro Haus fand auch im 2025 ein Weihnachtsfest statt, 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 wurden.

## Tag der guten Tat (Frühlingsfest)



Anlässlich dem «Tag der guten Tat» fand am 24. Mai 2025 ein Frühlingsfest in Zusammenarbeit der Spitex Glattal und der Stiftung Hofwiesen für Dietliker/Innen beim Nägelihof statt. Mit Leckereien vom Grill, Kartoffelsalat, Kaffee und Kuchen, Drehorgelmusik sowie einer Tombola konnte bei herrlichem Wetter gefeiert werden. Die Spitex öffnete ihre Türen, die Kantonspolizei (Thema: Cyberschutz, Telefonbetrug etc.) und Iwaz (Rollator- und Rollstuhl-Kontrolle, Fahrparcours etc.) waren mit Informationsständen vor Ort.



**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