

Jahresbericht 2022 der Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

Alterssiedlung Unsere Bewohnenden fühlen sich bei uns wohl. Die Wohnungen sind begehrt und werden nach Austritten rasch wiedervermietet.

Im Verlauf des Jahres veranlassten uns zwei Einbrüche, unsere Sicherheitsmassnahmen zu überprüfen.

Infolge des Ukrainekriegs und der Energiekrise wurden diverse Energie-Sparmassnahmen angeregt, diskutiert und teilweise sofort umgesetzt.

Die Zukunft der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 beschäftigte uns das ganze Jahr.

Veranstaltungen Auf Initiative einer Bewohnerin fand am 23. März eine Veranstaltung über Gardina Lubich statt (mit einem Film über ihr Leben).

Am 27. Mai gab es eine Gedenkveranstaltung für Janusz Kedzierski – zuerst in der Herz-Jesu Kirche, wo Vizepräsident Daniel Frei sein Leben würdigte, und anschließend im voll besetzten Gemeinschaftsraum. Janusz hat sich 15 Jahre lang liebevoll um unseren großen Garten gekümmert und war als Ehemann unserer langjährigen Hauswartin Lucyna mit unserer Alterssiedlung sehr verbunden.

Am 2. Juni war ein Referat von Daniel Frei zum Thema „Loslassen – aufbrechen“. Am 5. Juli (auf Anregung von Bewohnenden) gaben Bewohnerin Anna Schmid und Pfarrer Daniel Frei Anstöße zum Humor – mit einer anregenden Diskussion.

Endlich konnte am 18. August der jährliche Mieter- Apéro wieder durchgeführt werden- ein toller Anlass der Begegnung!

Am 14. September organisierte Stiftungsrätin Birgit Wartmann ihren ersten Anlass:» Wie sprechen wir miteinander“? Birgit Wartmann und Daniel Frei sind gemeinsam für das Ressort Soziales und Veranstaltungen verantwortlich.

Wegen Einbrüchen lud Geschäftsführerin Iwona Frei am 5. Oktober einen Spezialisten der Stadtpolizei zu uns ein: Wie erkenne ich einen Telefonbetrugsfall? Wie kann ich mich effizient und sinnvoll schützen?

Malen und Kreativität: Unter diesem Motto stand die dreitägige Vernissage vom 11.- 13. November – eine gemeinsame Veranstaltung von drei aktiven Bewohnerinnen.

Endlich konnten wir am 5. Dezember auch wieder unsere traditionelle Weihnachtsfeier mit Nachtessen durchführen.

Der Stiftungsrat bedankt sich bei den Bewohnenden, die sich engagiert haben, für ein aktives lebendiges Miteinander und Füreinander.

Stiftungsrat

Im Berichtsjahr fanden 6 Sitzungen des Stiftungsrats und 5 Sitzungen des Geschäftsausschusses statt.

Im Dezember 2021 wählte die Kirchenpflege der Stadt Zürich für 2022 - 2025 in den Stiftungsrat: Jean-Luc Rioult (Präsident), Daniel Frei, Peter Gerber, Alexander Schaeffer, Birgit Wartmann, Remo Montanari (Wahl ad personam per 1.9.2022) und Felix Fischer.

Die neuen Mitglieder haben sich in ihrem ersten Jahr gut eingelebt und neue Impulse gegeben. Leider verstarb im Februar der ehemalige Stiftungsratspräsident Hansruedi Weinmann. Er leitete die Stiftung von 1990 bis 2005. Als er zurücktrat, hinterließ er diese in einem sehr guten finanziellen Zustand. Dieser bildete die Grundlage für die umfassende Sanierung, die 2016 erfolgreich abgeschlossen wurde.

Bauliches

Neben den alltäglichen baulichen Unterhaltsarbeiten stand die Zukunft unserer Liegenschaft Goldauerstrasse 14 im Vordergrund. An 5 Sitzungen der Projektkommission wurden Konzept, Finanzen, Ausführungsdetails und terminlicher Ablauf diskutiert. Das Architekturbüro Stöckli Grenacher Schäubli AG erstellte ein komplettes Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Variante Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Mit der Grundlage des Bauprojektes und der noch einzuholenden Baubewilligung sowie der folgenden Submission ist geplant, 2023 eine definitive Entscheidung für die Ausführung des Projektes zu treffen.

Auf Anregung von Mieterinnen wurde eine Arbeitsgruppe Energiesparmassnahmen gegründet, welche an zwei Sitzungen mögliche Energieeinsparungen diskutierten. Sofortmassnahmen im Bereich Beleuchtung und Optimierung von technischen Einstellungen bei der Heizung konnten schnell umgesetzt werden. Aus Kostengründen wurden weitere Massnahmen wie der Ersatz der Beleuchtung und der eventuelle Einbau einer Photovoltaikanlage auf später verschoben.

Nach den Einbrüchen zeigte sich, dass solche in unserer Siedlung nie ganz verhindert werden können. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit wurde auf zusätzliche Sicherheitsmassnahmen verzichtet.

Finanzielles Dieses Ressort wird jetzt gemeinsam durch Remo Montanari und Felix Fischer geführt. Während des Jahres wurde die Buchhaltung auf eine neue Software umgestellt und die Kontenstruktur den aktuellen Anforderungen angepasst.

Die Jahresrechnung 2022 fällt ausgeglichen aus und schliesst mit einem kleinen Überschuss. Sämtliche Ausgaben und Kosten konnten mit den Mietzinseinnahmen finanziert werden, die praktisch auf demselben Niveau waren wie im Vorjahr. Leider werden wir im nächsten Jahr auf Grund der hohen Energie- und der gestiegenen Hypothekarkosten nicht um Anpassungen der Mietzinse und der Akontozahlungen für die Nebenkosten herumkommen. Die Personalkosten sind im Berichtsjahr gesunken. Die praktisch vollumfängliche Übernahme der Hauswartung durch den externen Dienstleister CasaRep ist vor allem die Ursache dafür. Entsprechend erhöhten sich die Liegenschaftskosten. Weiter führten Wasserschäden zu deutlich höheren Reparaturkosten. Die übrigen Kostenarten veränderten sich nur unwesentlich. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Abschreibungen erfüllen die Mindestvorgaben der Subventionsbehörden vollauf. Da es die Rechnung zulässt, ist zu Gunsten des Erneuerungsfonds der Goldauerstrasse 14 die Einlage im Vergleich zur reglementarischen Vorgabe um CHF 17'000 erhöht worden. Die während des Rechnungsjahrs 2022 entstandenen Kosten in der Höhe von CHF 32'278.40 im Zusammenhang mit dem Erneuerungsprojekt der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 sind im entsprechenden Baukonto aktiviert worden. Die Einlagen in der stiftungseigenen Depositenkasse betragen per Ende 2022 CHF 1.101 Mio., was einer

Nettoabnahme um rund CHF 0.23 Mio. gegenüber 2021 entspricht. Die Einlagen mit offenen Laufzeiten werden aktuell mit immer noch attraktiven 0.75% verzinst; für die festen Laufzeiten von drei, fünf und acht Jahren gelten etwas höhere Zinssätze. Der Stiftungsrat hat beschlossen, künftig keine Anlagen mit fixer Laufzeit und Verzinsung anzunehmen. Die vertraglich festgesetzten geleisteten Rückzahlungen von uns gewährten Darlehen (ohne Depositenkasse) betragen CHF 0.08 Mio.

Vorbereitend für die Sanierung der Goldauerstrasse 14 und um die relativ hohen Rückzahlungen von Einlagen aus der Depositenkasse auszugleichen hat der Stiftungsrat bei der Raiffeisen Zürich eine SARON-Hypothek in der Höhe von CHF 0.6 Mio. aufgenommen. Das Umlaufvermögen erhöhte sich so um rund CHF 0.385 Mio. auf knapp CHF 0.758 Mio.

Ausblick 2023: Im kommenden Jahr wird sich der Stiftungsrat, nebst der Führung der Alterssiedlung, weiterhin vertieft mit dem Renovationsprojekt für die Liegenschaft Goldauerstrasse 14 befassen.

Wir danken allen Mitwirkenden für ihren Einsatz.

Zürich, Juni 2023

Der Stiftungsrat