STIFTUNG
Alterssiedlung
HADLAUB

Geschäftsbericht 2024

Jahresbericht

Bilanz per 31. Dezember 2024

Erfolgsrechnung 2024

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Bericht der Revisionsstelle

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub Hadlaubstr. 83, 8006 Zürich Tel. 044 361 27 26

stiftunghadlaub@bluewin.ch

STIFTUNG
Alterssiedlung
HADLAUB

Jahresbericht 2024 der Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

Alterssiedlung

Das 44. Jahr unserer Stiftung stand unter dem Stichwort Kontinuität. Nur gerade eine Wohnung musste neu besetzt werden. Unsere Geschäftsführerin stand wie immer mit Rat und Tat zur Seite, und für die Wohnung wurde schnell eine Nachmieterin gefunden. Umso mehr Zeit nahm die Sanierung der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 ab Frühjahr in Anspruch. Die notwendige zweite Mietzinserhöhung auf 1. April 24 konnte der Mieterschaft schon im Vorjahr an einer gut besuchten Veranstaltung erklärt werden. Gleichzeitig ist der Stiftungsrat weiterhin gehalten, im langfristigen Interesse der Stiftung auf eine genügende Ertragslage zu achten.

Veranstaltungen

Die vom Stiftungsrat organisierten Veranstaltungen wurden unterschiedlich besucht. Trotzdem wurde ihre Wichtigkeit mehrfach betont. Sie sind vor allem auch für neue Bewohnende eine gute Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen oder zu vertiefen. Grossen Anklang fand ein Informationsnachmittag mit einem Fachspezialisten der Stadtpolizei Zürich für Kriminalprävention zum Thema "Taschen- und Trickdiebe nutzen ideale Gelegenheiten". Ebenso stiessen eine Veranstaltung mit dem Thema „Ergänzungsleistungen der AHV" und die detaillierte Information der Bewohnerschaft durch den SR betreffend Renovation Goldauerstrasse 14 auf grosses Interesse. Sehr geschätzt wurde wiederum der jährliche MieterInnen-Apéro am 22. August. Hier kommen die Bewohnerinnen und Bewohner mit den Mitgliedern des Stiftungsrats und untereinander ins Gespräch. 2025 findet an dessen Stelle ein Fest „45 Jahre Alterssiedlung Hadlaub" statt. Dieses wollten wir 2020 durchführen (zum 40. Jubiläum), mussten es aber wegen Corona verschieben. Der Stiftungsrat führte am 17. Oktober für die Mieterschaft und der Stiftung nahestehenden Personen eine Führung durch die Liegenschaft Goldauerstrasse 14 verbunden mit einer Information zu unserer Depositenkasse durch. Ziel war es, dieses Finanzierungsinstrument als Anlagemöglichkeit wieder in Erinnerung zu rufen.

Zahlreich sind zudem Anlässe, die von Bewohnenden durchgeführt werden (z. B. Feste, Gemeinsames Malen, Kaffeetreffen). Der „Dienstags-Träff Hadlaub", eine gemeinsame Veranstaltung der Stadt Zürich, der reformierten Kirche (Kirchenkreis sechs) und unserer Stiftung erfreut sich grosser Beliebtheit. Jeden Dienstagnachmittag heisst es dabei: „Wir trainieren unser Gehirn". Die Weihnachtsfeier fand am 9. Dezember statt. Für viele Bewohnende sind eine hoffnungsvolle, adventliche Besinnung, gemeinsames Singen und reichhaltiges Essen jeweils ein Höhepunkt.

Stiftungsrat

Im Berichtsjahr fanden 6 Sitzungen des Stiftungsrats und 5 Sitzungen des Geschäftsausschusses statt. Neues Mitglied ist Pietro Savoldelli, fachkundiger Delegierter der Stadt Zürich. Die weiteren Mitglieder sind Felix Fischer (Delegierter der ev.-ref. Kirche,

Finanzen), Daniel Frei (Vizepräsident, Soziales), Peter Gerber (Bauliches), Remo Montanari (Finanzen), Jean-Luc Rioult (Präsident), Alexander Schaeffer (Delegierter der ev.-ref. Kirche, Präsident Kirchenkreiskommission sechs) sowie Birgit Wartmann (Soziales).

Am 15. November führte der Stiftungsrat eine ganztägige Retraite (Tagessitzung) durch, in welcher es um einen Rückblick auf die bisherige Amtsdauer (2022 – 2025) und um einen thematischen Ausblick auf die nächste Amtsdauer 2026 bis 2029 ging.

Das neue Organisations- und Geschäftsreglement betreffend die interne Organisation wurde im Geschäftsjahr 2024 erarbeitet und konnte am 9. Januar 2025 in Kraft gesetzt werden.

Bauliches

Die baulichen Unterhaltsarbeiten für die Liegenschaften Hadlaubstrasse 83 und Goldauerstrasse 14 blieben im budgetierten Rahmen. Möglichst viele Unterhaltsarbeiten wurden wie bisher in Eigenregie ausgeführt.

Für die Renovation der Liegenschaft Goldauserstrasse 14 fand unter Leitung der neu eingesetzten Baukommission die Ausführungsplanung durch Stöckli Grenacher Schäubli Architekten die Ausführungsplanung statt. Im März 2024 konnte mit der Bauausführung begonnen werden. Wegen einer erst spät entdeckten, ungenügenden Unterkonstruktion im Untergeschoss musste der Aufbau der Bodenplatte neu definiert werden, was unvermeidlich zu Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand führte. Der Ausbau wurde an den fünf Baukommissionssitzungen von allen Seiten mit viel Engagement besprochen. Ziel war stets die bestmögliche Lösung für die spätere Nutzung durch die neuen Mietenden unter Wahrung des Renovationsbudgets. Die ursprünglich per Ende 2024 geplanten Fertigstellarbeiten mussten aus obigen Gründen auf den Frühling 2025 verschoben werden.

Finanzielles

Die Jahresrechnung 2024 schloss mit einem Defizit von CHF 152‘530 ab. Dieses Defizit erklärt sich in erster Linie aus dem Anteil werterhaltender Investitionskosten in der Höhe von CHF 150‘000 im Zusammenhang mit der 2024 und 2025 durchgeführten Gesamterneuerung Liegenschaft Goldauerstrasse 14, die absehbar nicht dem Erneuerungsfonds belastet werden können. Zudem fällt der diesbezügliche Mietzinsausfall von elf Monaten sowie ausserordentliche Mietzinsrückzahlungen in der Hadlaubstrasse 83 im Zusammenhang mit der 2023 erfolgten Erhöhung die Jahresrechnung belastend ins Gewicht. Der Zinsaufwand ist in etwa gleichgeblieben: höhere Zinsen für neue Hypotheken und Darlehen wurden durch die tiefere Zinsbelastung wegen laufenden Rückzahlungen von Darlehen kompensiert.

Die Personalkosten und die Entschädigungen der Stiftungsorgane bewegten sich im üblichen Rahmen. Die Unterhalts- und Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr tiefer ausgefallen. Dies nicht zuletzt, weil es in der Liegenschaft Hadlaubstrasse 83 weniger zu reparieren und ersetzen gab und der übergreifende Gartenunterhalt wegen der Erneuerung der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 erheblich reduziert werden musste. Das Amortisationskonto und

STIFTUNG
Alterssiedlung
HADLAUB

der Erneuerungsfonds wurden trotz der Gesamterneuerung der Liegenschaft Goldauerstrasse 14 gemäss den gesetzlichen Vorgaben geäufnet.

Der Mietzinsertrag aus den Wohnungen der Hadlaubstrasse 83 betrug im Geschäftsjahr CHF 564'737. Die Zunahme von rund CHF 46'000 ist die Folge der Mietzinserhöhung per 1. Juli 2023, die nun voll durchschlug. Wegen der Erneuerung der Goldauerstrasse 14 waren die Mietzinseinnahmen hier nur noch CHF 3'491 (Januar 2024; Vorjahr CHF 41'892).

Ausblick 2025

Als besondere Schwerpunkte wird der Stiftungsrat bis hoffentlich im Frühling 2025 die fertig renovierte Liegenschaft Goldauerstrasse 14 wieder vermieten können. Finanziell geht es dieses und die kommenden Jahre um eine Konsolidierungsphase nach den erheblichen Investitionen in die Renovation unserer zweiten Liegenschaft. Für August freuen wir uns auf ein gelungenes Fest mit der Bewohnerschaft zum 45. Jubiläum der Alterssiedlung. Im Herbst stehen die Wahlen für den Stiftungsrat in der folgenden Amtsdauer 2026-2029 an. Weiterhin gilt es, die Entwicklung der Mietzinsen und Nebenkosten aufmerksam zu verfolgen.

Allen Mitwirkenden danken wir für ihren Einsatz.

Zürich, Juni 2025 Der Stiftungsrat

Bilanz per 31.12.2024 (CHF)

		31.12.2024	31.12.2023
	Aktiven		
1000	Kasse	76.50	508.85
1020	Raiffeisen Kontokorrent	246'598.68	219'905.28
1024	Zahlungskonto Bau G14 Raiffeisen	871.87	0.00
1026	Raiffeisen 180 Sparkonto	101'115.23	100'367.70
	Flüssige Mittel	**348'662.28**	**320'781.83**
1100	Mietzinse Hadlaubstrasse 83	1'220.50	349.90
1101	Heizkosten Hadlaubstrasse 83	-9'198.45	-375.83
1102	Kabelanschluss Hadlaubstrasse 83	0.00	379.20
1103	Strom zu Lasten Mieter:innen Hadlaubstrasse 83	-776.10	-1'571.25
1104	Reinigung zu Lasten Mieter:innen Hadlaubstrasse 83	500.15	347.90
1105	Securitas zu Lasten Mieter	578.65	334.05
1108	andere Forderungen Hadlaubstrasse 83	3'107.20	-1.35
	Forderungen Hadlaubstrasse 83	**-4'568.05**	**-537.38**
1111	Heizkosten Goldauerstrasse 14	0.00	2'219.75
	Forderungen Goldauerstrasse 14	**0.00**	**2'219.75**
1300	Bezahlter Aufwand des Folgejahres (TA)	8'214.00	3'615.15
1301	Noch nicht erhaltener Ertrag (TA)	5'458.35	5'589.15
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	**13'672.35**	**9'204.30**
	Umlaufvermögen	**357'766.58**	**331'668.50**
1401	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
1402	Anteilscheine Raiffeisen	20'000.00	20'000.00
	Beteiligungen, Anteilscheine	**25'000.00**	**25'000.00**
1510	Mobiliar und Einrichtungen Hadlaubstrasse 83	1.00	1.00
	Mobile Sachanlagen	**1.00**	**1.00**
1611	Landanteil Hadlaubstrasse 38	2'075'000.00	2'075'000.00
1621	Gebäude Hadlaubstrasse 83	9'445'600.00	9'445'600.00
1631	Wertberichtigung Hadlaubstrasse 83	-1'306'131.00	-1'258'903.00
	Immobilie Hadlaubstrasse 83	**10'214'469.00**	**10'261'697.00**
1661	Landanteil Goldauerstrasse 14	200'000.00	200'000.00
1671	Gebäude Goldauerstrasse 14	680'000.00	680'000.00
1681	Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	-177'200.00	-173'800.00
	Immobilie Goldauerstrasse 14	**702'800.00**	**706'200.00**
1691	Parkplätze	249'000.00	249'000.00
	Parkplätze	**249'000.00**	**249'000.00**
1702	Baukonto Goldauerstrasse 14	439'780.53	118'395.75
	Baukonten	**439'780.53**	**118'395.75**
	Anlagevermögen	**11'631'050.53**	**11'360'293.75**
	Total Aktiven	**11'988'817.11**	**11'691'962.25**

		31.12.2024	31.12.2023
	Passiven		
2000	Verbindlichkeiten Lieferanten	32'545.85	4'873.25
2010	vorausbezahlte Mieten Hadlaubstrasse 83	0.00	2'391.00
2030	Kundenkonto (bexio Systemkonto)	65.00	65.00
2031	Transitorische Passiven vorausbezahlte Mieten (jahresendübergreifend)	48'702.00	48'555.00
	Verbindlichkeiten aus Liegenschaften	**81'312.85**	**55'884.25**
2300	noch nicht bezahlter Aufwand (TP)	23'952.75	29'107.32
2310	Rückstellung Revision Heizung Hadlaubstrasse 83	8'500.00	7'500.00
2320	Rückstellung Revision Heizung Goldauerstrasse 14	2'100.00	1'800.00
	Passive Rechnungsabgrenzungen	**34'552.75**	**38'407.32**
	Kurzfristiges Fremdkapital	**115'865.60**	**94'291.57**
2400	Depositenkasse Stiftung Hadlaub fixe Laufzeit	0.00	55'000.00
2401	Depositenkasse Stiftung Hadlaub variable Laufzeit	714'689.25	681'018.60
2406	Darlehen EGW Serie 45	3'000'000.00	3'000'000.00
2407	Darlehen EGW Serie 68	2'000'000.00	2'000'000.00
2420	Darlehen Stadt Zürich Wohnbauförderung	1'058'400.00	1'058'400.00
2425	Subvention Kt. Zürich Wohnbauförderung	899'640.00	952'560.00
2430	Stadt Zürich Beitrag Zweckerhaltungsfond	170'000.00	170'000.00
2450	WBG Darlehen Fond de Roulement	540'000.00	600'000.00
2455	WBG Darlehen Solidaritätsfond	180'000.00	200'000.00
2460	Raiffeisen Hypothek fix 430.246.933.4	800'000.00	800'000.00
2461	Raiffeisen Hypothek SARON 908.425.655.4	600'000.00	600'000.00
2462	Raiffeisen Hypothek 3j 577.044.406.8	435'000.00	0.00
	Langfristige Verbindlichkeiten	**10'397'729.25**	**10'116'978.60**
2500	Mieter-Depots	0.00	900.00
	übrige Verbindlichkeiten	**0.00**	**900.00**
2630	Erneuerungsfond Hadlaubstrasse 83	936'470.95	797'910.95
2631	Erneuerungsfond Goldauerstrasse 14	95'699.00	86'299.00
	Erneuerungsfonds Immobilien	**1'032'169.95**	**884'209.95**
	Langfristiges Fremdkapital	**11'429'899.20**	**11'002'088.55**
2800	Kapital	100'000.00	100'000.00
	Kapital	**100'000.00**	**100'000.00**
2960	Betriebskapital Stiftung	3'737'031.70	3'737'031.70
2970	Gewinnvortrag oder Verlustvortrag	-3'241'449.57	-3'105'627.95
2979	Jahresgewinn oder Jahresverlust	0.00	-135'821.62
	Reserven / Jahresgewinn/-verlust	**495'582.13**	**495'582.13**
	Nicht verbuchter Erfolg	-152'529.82	0.00
	Eigenkapital	**443'052.31**	**595'582.13**
	Total Passiven	**11'988'817.11**	**11'691'962.25**

Erfolgsrechnung 01.01.2024 - 31.12.2024 (CHF)

		01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
3001	Mietzinseinnahmen A1	16'989.00	15'414.00
3002	Mietzinseinnahmen A2	13'134.00	11'916.00
3003	Mietzinseinnahmen A3	13'596.00	12'656.00
3004	Mietzinseinnahmen A4	14'985.00	13'935.00
3005	Mietzinseinnahmen A5	13'170.00	12'150.00
3007	Mietzinseinnahmen B1	14'160.00	13'062.00
3008	Mietzinseinnahmen B2	13'122.00	12'102.00
3009	Mietzinseinnahmen B3	16'605.00	14'725.00
3010	Mietzinseinnahmen B4	16'248.00	14'988.00
3014	Mietzinseinnahmen C1	13'584.00	12'534.00
3015	Mietzinseinnahmen C2	14'007.00	12'918.00
3016	Mietzinseinnahmen C3	12'453.00	13'830.00
3017	Mietzinseinnahmen C4	12'675.00	11'502.00
3018	Mietzinseinnahmen C5	14'411.25	13'542.00
3019	Mietzinseinnahmen C6	13'701.00	12'642.00
3020	Mietzinseinnahmen C7	21'435.00	19'452.00
3021	Mietzinseinnahmen C8	21'672.00	19'674.00
3025	Mietzinseinnahmen D1	13'782.00	12'595.00
3026	Mietzinseinnahmen D2	14'184.00	13'086.00
3027	Mietzinseinnahmen D3	15'186.00	14'010.00
3028	Mietzinseinnahmen D4	12'945.00	11'748.00
3029	Mietzinseinnahmen D5	15'093.00	13'926.00
3030	Mietzinseinnahmen D6	18'087.00	16'416.00
3031	Mietzinseinnahmen D7	21'942.00	19'914.00
3034	Mietzinseinnahmen E1	14'007.00	12'918.00
3035	Mietzinseinnahmen E2	18'864.00	17'118.00
3036	Mietzinseinnahmen E3	20'052.00	18'708.00
3037	Mietzinseinnahmen E4	13'158.00	11'940.00
3038	Mietzinseinnahmen E5	20'880.00	18'948.00
3039	Mietzinseinnahmen E6	22'698.00	20'604.00
3041	Mietzinseinnahmen F1	19'749.00	17'922.00
3042	Mietzinseinnahmen F2	20'328.00	18'456.00
3043	Mietzinseinnahmen F3	18'027.00	16'362.00
3044	Mietzinseinnahmen F4	29'808.00	27'060.00
	Mietzinseinnahmen Wohnungen Hadlaubstrasse 83	564'737.25	518'773.00
3050	Mietzinseinnahmen Gästezimmer	620.00	1'120.00
	Einnahmen Gästezimmer / Gemeinschaftsraum	620.00	1'120.00
3062	Mietzinseinnahmen Erdgeschoss	766.00	9'192.00
3063	Mietzinseinnahmen 1. Obergeschoss	2'725.00	32'700.00
	Mietzinseinnahmen Goldauerstrasse 14	3'491.00	41'892.00
3081	Mietzinseinnahmen Parkplätze	1'440.00	1'440.00
3099	Mieten nicht zugeteilt	349.90	0.00
	Erlöse aus anderen Mieten	1'789.90	1'440.00
3120	Akontozahlungen Fernsehen Hadlaubstrasse 83	94.80	0.00
	Akontozahlungen Hadlaubstrasse 83	94.80	0.00

	Mietzinseinnahmen	**570'732.95**	**563'225.00**
3605	Nachzahlungen Nebenkosten von Mietern	213.85	0.00
	Übrige Erlöse	**213.85**	**0.00**
	Übrige Erlöse	**213.85**	**0.00**
3801	ausserordentliche Erlösminderungen	-6'631.00	-5'934.00
3805	Rückzahlungen Nebenkosten an Mieter	-531.00	0.00
	Erlösminderung	**-7'162.00**	**-5'934.00**
3811	Leerstand H83	0.00	-1'073.00
	Leerstandsverluste	**0.00**	**-1'073.00**
	Erlösminderung	**-7'162.00**	**-7'007.00**
	Liegenschaftenertrag	**563'784.80**	**556'218.00**
4000	H83 Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-56'347.37	-67'983.51
4001	H83 Liftreparaturen	-615.20	-4'453.55
4002	H83 Renovation bei Mieterwechsel	-6'542.70	-2'100.70
	Unterhalt Hadlaubstrasse 83	**-63'505.27**	**-74'537.76**
4004	H83 Hauswartung (CasaRep)	-31'589.35	-30'817.10
4012	H83 Wasser / Abwasser	-5'213.40	-5'155.90
4014	H83 Kehrichtabfuhr	-1'139.35	-1'135.15
	Betrieb Hadlaubstrasse 83	**-37'942.10**	**-37'108.15**
4030	G14 Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-100.30	-1'279.25
	Unterhalt Goldauerstrasse 14	**-100.30**	**-1'279.25**
4040	G14 Elektrizität	-625.80	1'570.40
4042	G14 Wasser / Abwasser	-676.60	-231.75
4044	Kehrichtabfuhr Goldauerstrasse 14	-100.55	-100.15
4046	G14 Heizung	-2'390.45	0.00
	Betrieb Goldauerstrasse 14	**-3'793.40**	**1'238.50**
4082	Gartenunterhalt übergreifend H83/G14	-15'202.75	-26'892.15
	Betriebskosten übergreifend	**-15'202.75**	**-26'892.15**
	Liegenschaften Betrieb und Unterhalt	**-120'543.82**	**-138'578.81**
4101	Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse 83	-138'560.00	-131'190.00
	Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse 83	**-138'560.00**	**-131'190.00**
4111	Erneuerungsfonds Goldauerstrasse 14	-9'400.00	-8'923.00
	Erneuerungsfonds Goldauerstrasse 14	**-9'400.00**	**-8'923.00**
	Erneuerungsfonds Immobilien	**-147'960.00**	**-140'113.00**
4201	Planungskosten Hadlaubstrasse 83	0.00	-209.23
	Umbaukosten Hadlaubstrasse 83	**0.00**	**-209.23**
4211	Planungskosten Goldauerstrasse 14	0.00	-117'357.40
4212	Umbaukosten Goldauerstrasse 14	-1'864.15	0.00
	Umbaukosten Goldauerstrasse 14	**-1'864.15**	**-117'357.40**
	Umbaukosten Immobilien	**-1'864.15**	**-117'566.63**
4501	Gebäudeversicherung Hadlaubstrasse 83	-4'006.50	-3'804.50
4502	Gebäudehaftpflicht / Sachversicherung Hadlaubstrasse 83	-2'500.45	-2'268.10
	Versicherungen Hadlaubstrasse 83	**-6'506.95**	**-6'072.60**
4511	Gebäudeversicherung Goldauerstrasse 14	-272.50	-258.80
4512	Gebäudehaftpflicht / Sachversicherungen Goldauerstrasse 14	-170.05	-154.25
	Versicherungen Goldauerstrasse 14	**-442.55**	**-413.05**
	Versicherungen Immobilien	**-6'949.50**	**-6'485.65**

4702	Nebenkosten nicht verteilbar	-298.00	221.10
4703	Nebenkosten Leerstandswohnungen	-154.35	-89.03
	Nebenkosten zu Lasten Stiftung Hadlaubstrasse 83	**-452.35**	**132.07**
4713	Nebenkosten Leerstandswohnungen	0.00	-585.90
	Nebenkosten zu Lasten Stiftung Goldauerstrasse 14	**0.00**	**-585.90**
	Nebenkosten zu Lasten Stiftung	**-452.35**	**-453.83**
4901	diverser Liegenschaftenaufwand Hadlaubstrasse 83	-480.60	-478.80
	übriger Liegenschaftenaufwand Hadlaubstrasse 83	**-480.60**	**-478.80**
	übriger Liegenschaftenaufwand	**-480.60**	**-478.80**
	Aufwand Liegenschaften	**-278'250.42**	**-403'676.72**
	Bruttoergebnis 1 (Bruttogewinn)	**285'534.38**	**152'541.28**
5000	Löhne	-34'309.60	-34'723.45
5008	Übriger Personalaufwand	-6'824.40	-6'435.00
	Lohnaufwand	**-41'134.00**	**-41'158.45**
	Personalaufwand	**-41'134.00**	**-41'158.45**
5110	Entschädigung Stiftungsrat	-36'300.00	-36'300.00
5111	Entschädigung Geschäftsausschuss	-3'750.00	-3'750.00
	Stiftungsrat	**-40'050.00**	**-40'050.00**
5210	Entschädigung Revisionsstelle	-2'605.20	-2'304.80
	Revision	**-2'605.20**	**-2'304.80**
	Aufwand Organe	**-42'655.20**	**-42'354.80**
5700	AHV, IV, EO, ALV	-3'650.85	-4'012.20
5720	Vorsorgeeinrichtungen	-1'061.75	-1'336.30
5730	Unfallversicherung	-790.85	-794.60
5740	Krankentaggeldversicherung	-666.00	-677.00
	Sozialversicherungsaufwand	**-6'169.45**	**-6'820.10**
	Sozialversicherungsaufwand	**-6'169.45**	**-6'820.10**
5810	Aus- und Weiterbildung	-250.00	0.00
	Aus- und Weiterbildung	**-250.00**	**0.00**
5821	Verpflegungsspesen	-240.00	0.00
	Spesenentschädigung effektiv	**-240.00**	**0.00**
	Übriger Personalaufwand	**-490.00**	**0.00**
	Personalaufwand	**-90'448.65**	**-90'333.35**
	Bruttoergebnis 2	**195'085.73**	**62'207.93**
6300	Sachversicherungen	-3'113.00	-2'083.00
	Sachversicherungen	**-3'113.00**	**-2'083.00**
6360	Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	0.00	-3'075.10
	Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	**0.00**	**-3'075.10**
	Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	**-3'113.00**	**-5'158.10**
6500	Büromaterial	-907.95	-1'017.10
6503	Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften	-58.50	-58.45
6510	Telefon	-2'233.90	-2'340.40
6512	Internet	-3'298.05	-1'511.30

6513	Porti	-85.80	-55.80
6520	Beiträge	0.00	-200.00
6540	Entschädigung Protokollführer Stiftungsrat	-2'500.00	-3'250.00
6559	Sonstiger Verwaltungsaufwand	-10'194.15	-2'555.40
	Verwaltungsaufwand	**-19'278.35**	**-10'988.45**
6570	Informatikaufwand	-2'269.85	-1'280.75
	Informatikaufwand	**-2'269.85**	**-1'280.75**
	Verwaltungs- und Informatikaufwand	**-21'548.20**	**-12'269.20**
6620	Dekorationsgegenstände	-371.90	-228.45
	Dekoration, Ausstellungen	**-371.90**	**-228.45**
6641	Anlässe für Bewohner	-4'129.10	-4'452.40
	Betreuung Bewohner	**-4'129.10**	**-4'452.40**
	Bewohnerbetreuung, Werbung	**-4'501.00**	**-4'680.85**
6700	andere Aufwände	-497.90	-447.55
	andere Aufwände	**-497.90**	**-447.55**
6710	Spenden	-340.00	-440.00
	Spenden	**-340.00**	**-440.00**
	sonstiger betrieblicher Aufwand	**-837.90**	**-887.55**
	Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibung (EBITDA)	**165'085.63**	**39'212.23**
6850	Wertberichtigung Hadlaubstrasse 83	-47'228.00	-47'228.00
	Wertberichtigungen Hadlaubstrasse 83	**-47'228.00**	**-47'228.00**
6860	Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	-3'400.00	-3'400.00
	Wertberichtigung Goldauerstrasse 14	**-3'400.00**	**-3'400.00**
	Abschreibung / WB Anlagevermögen	**-50'628.00**	**-50'628.00**
	Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	**114'457.63**	**-11'415.77**
6900	Zinsaufwand Bankkredite	-20'686.00	-19'041.40
6901	Zinsaufwand Darlehen / Subventionen	-88'050.00	-95'638.35
6910	Zinsaufwand Depositenkasse fixe Laufzeiten	-599.05	-2'618.90
6911	Zinsaufwand Depositenkasse variable Laufzeiten	-8'670.65	-7'360.40
	Zinsaufwand	**-118'005.70**	**-124'659.05**
6940	Kontoführung	-96.00	-114.35
6945	Rundungsdifferenz	1.63	-0.15
	anderer Finanzaufwand	**-94.37**	**-114.50**
6950	Erträge aus Bankguthaben	1'112.62	367.70
	Finanzertrag	**1'112.62**	**367.70**
	Finanzaufwand und Finanzertrag	**-116'987.45**	**-124'405.85**
	Betrieblicher Aufwand	**-197'615.55**	**-198'029.55**
8620	Ausgaben Renovation Goldauerstrasse 14	-150'000.00	0.00
	Renovation Goldauerstrasse 14	**-150'000.00**	**0.00**
	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	**-150'000.00**	**0.00**
	Unternehmensergebnis vor Steuern	**-152'529.82**	**-135'821.62**
	Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	**-150'000.00**	**0.00**
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust	0.00	135'821.62
	Abschluss	**0.00**	**135'821.62**
	Abschluss	**0.00**	**135'821.62**

Nicht verbuchter Erfolg	-152'529.82	0.00

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

A N H A N G zur Jahresrechnung 2024

Angewandte Grundsätze

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Bei der Depositenkasse wurde auf die Unterscheidung zwischen Mietern, Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Stiftung. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage; eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Depositenkasse wird - obwohl zum Teil kurzfristig kündbar - als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Stiftung in der Regel langfristig zur Verfügung stehen.

Darlehen, Anleihen und Hypotheken werden - selbst wenn die vertraglich Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden.

Die im Folgejahr zu leistenden Amortisationen hingegen werden als kurzfristige Verbindlichkeiten (Fremdkapital) dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 % des Gebäudeversicherungswerts eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen wird der werterhaltende Teil der Kosten dem Erneuerungsfonds belastet.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnug

	2024 CHF	2023 CHF
Entwicklung Erneuerungsfonds Hadlaubstrasse		
Bestand am 1. Januar	**797'911**	666'721
Einlage (mind. 1 % vom Gebäudeversicherungswert)	138'560	131'190
Bestand am 31. Dezember	**936'471**	**797'911**
Entwicklung Erneuerungsfonds Goldauerstrasse		
Bestand am 1. Januar	86'299	77'376
Einlage (mind. 1 % vom Gebäudeversicherungswert)	9'400	8'923
Bestand am 31. Dezember	**95'699**	**86'299**
Personalkosten		
Entschädigung Hauswartung	0	0
Entschädigung Verwaltung	34'309	34'725
Entschädigung Kranken- und Unfalltaggeldversicherung	0	0
Dienstaltersgeschenke	0	0
Sozialleistungen	6'169	6'820
Übriger Personalaufwand	6'824	6'435
Anteil Mieter Treppenhausreinigung	0	0
Total Personalkosten	**47'302**	**47'980**

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

A N H A N G zur Jahresrechnung 2023 (Seite 2)

	2024 CHF	2023 CHF
Entschädigungen Stiftungsrat und andere Gremien		
- Grund- und Sitzungsentschädigungen Stiftungsrat	36'300	36'300
- Grund- und Sitzungsentschädigungen Geschäftsausschuss	3'750	3'750
- Entschädigungen Projekt-/Baukommission	3'000	4'750
- Entschädigungen Protokollführung Sitzungen SR	2'500	3'250
- Entschädigung Revision	2'605	2'305
Total Entschädigungen Stiftungsrat und andere Gremien	**48'155**	**50'355**

Die Entschädigungen an den Stiftungsrat entsprechen den Vorgaben des Rechnungsreglements der der Stadt Zürich für gemeinützige Wohnbauträgerschaften, Art. 19. (Maximal zulässig ab 2022: 41'672 [eff. ausbezahlt: 37'640]; Baukommissionen können zusätzlich entschädigt werden und sind in der Regel dem Projekt zu belasten, aber in der Jahresrechnung auszuweisen.) Die Protokollführung obliegt einer SR-externen Person. Die Kosten werden den Verwaltungskosten belastet.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte verpfändete Liegenschaften (ohne Baukonti)	10'993'269	11'216'897
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	10'178'400	10'178'400
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	9'978'400	9'978'400
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern mit Sicherheiten	9'025'120	9'343'880

Firma, Rechtsform, Sitz

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub (CHE-112.486.839), Stiftung, Zürich

Anzahl Vollzeitstellen

im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Stiftung Auffangeinrichtung (Beiträge 4. Quartal)	**531**	531

Die Ende Jahr geschuldeten, aber erst im Folgejahr in Rechnung gestellten Beträge werden jeweils sofort nach Erhalt im 1. Quartal des Folgesjahres bezahlt.

Eventualverpflichtungen

Erneuerungsfonds

Nach Abschluss des Umbauprojekts Hadlaubstrasse 83 sind wieder regelmässige Einlagen in den Erneuerungsfonds in der Höhe von 1% der Gebäudeversicherungswerte eingelegt worden. Der Stifungsrat ist der Meinung, dass diese Einlagen genügen, um die anfallenden baulichen Mass-nahmen zur Werterhaltung des Gebäudes zu finanzieren.

Sonstige	keine	keine

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

A N H A N G zur Jahresrechnung 2023 (Seite 3)

	2024 CHF	2023 CHF
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine

Gesetzlich nicht vorgeschriebene Sachverhalte

Brandversicherungswerte der Sachanlagen:

- Liegenschaft Hadlaubstrasse 83	13'815'610	13'119'8024
- Liegenschaft Goldauerstrasse 14	939'670	892'292

Wohnungsbestand

Anzahl 1.0-Zimmerwohnungen	4	4
Anzahl 1.5-Zimmerwohnungen	14	14
Anzahl 2.0-Zimmerwohnungen	10	10
Anzahl 2.5-Zimmerwohnungen	7	7
Anzahl 3.0-Zimmerwohnungen	1	1
Anzahl 5.0-Zimmerwohnungen	1	1
Total Wohnungen	**37**	**37**

Die 45 Wohnungen an der Hadlaubstrasse 83 wurden in den Jahren 2014 bis 2016 in zwei Etappen umfassend saniert und strukturell verbessert. Seit Abschluss der Erneuerungsarbeiten umfasst der Wohnungsbestand an der Hadlaubstrasse mehrheitlich vergösserte Wohnungen (34 Einheiten).

Die Liegenschaft Goldauerstrasse 14 (3 Einheiten) wird 2024 / 2025 vollständig saniert, damit wieder 3 vollständig nutzbare Wohneinheiten vermietbar sind.

Steuerberatung
Revisionen
Abschlussberatung
Unternehmensberatung
Pensionsberatung

BUCHHALTUNGSSERVICE WÄLTI AG

Bericht der Revisionsstelle an
den Stiftungsrat der

Stiftung Alterssiedlung Hadlaub
Hadlaubstrasse 83
8006 Zürich

Riedtalstrasse 22
Postfach 50
4800 Zofingen
Telefon 062 798 10 80
www.bhswaelti.ch

EXPERT SUISSE Mitglied Membre Membro Member

Steuerberatung
Revisionen
Abschlussberatung
Unternehmensberatung
Pensionsberatung

BUCHHALTUNGSSERVICE WÄLTI AG

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Alterssiedlung Hadlaub

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang), der Stiftung Alterssiedlung Hadlaub für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 die 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Schweizerischem Gesetz und Stiftungsurkunde entsprechen.

Zofingen, 21. Mai 2025

Buchhaltungsservice Wälti AG

J. Wälti, dipl. Wirtschaftsprüfer

Riedtalstrasse 22
Postfach 50
4800 Zofingen
Telefon 062 798 10 80
www.bhswaelti.ch

EXPERT SUISSE Mitglied Membre Membro Member