



Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA

Jahresbericht 2020



## Jahresbericht 2020

### Heinz Spälti, Präsident Stiftungsrat



Aufgrund der Ereignisse in den vergangenen 3 Jahren, seit den Neuwahlen im Stadtrat, ist dies mein letzter, kurzer Jahresbericht. Ab 2021 wird das Präsidium und Vizepräsidium in neue Hände gelegt.

Es ist mir ein grosses Anliegen dem Vizepräsidenten Stephan Herzog, der mich in den letzten 16 Jahren im Stiftungsrat begleitet, unterstützt, die Geschäfte auch konstruktiv kritisch hinterfragt hat, für seine Kollegialität und die gute, sachliche und zielorientierte Zusammenarbeit herzlich zu danken.

Mit Freude und auch ein bisschen Stolz darf ich auf die vergangenen 28 Jahre als Stiftungsrat zurückblicken. Was 1992 mit der Gründung der Stiftung durch die Stadt Adliswil und die Walter L. & Johanna Wolf-Stiftung mit dem Bau des Klein-Pflegeheims „Wolfhaus“ begann, fand die Fortsetzung in der Siedlung „Soodmatte“ und als mein persönliches Highlight in der Siedlung „Wohnen am Bad“.

Die drei Liegenschaften der SABA sind baulich in einem guten Zustand und die finanzielle Situation darf als konsolidiert bezeichnet werden.

Für die Siedlung „Soodmatte“, welche nunmehr seit 20 Jahren den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Adliswil zur Verfügung steht, wurde eine Erhaltungs- und Erneuerungsstrategie in Auftrag gegeben. Im Ergebnis stehen zeitnah diverse Massnahmen an. Die Erneuerung der Gebäudehülle und Umgebung wird ca. im Jahr 2030 anfallen. Im

Zeitraum um 2035 werden der Ausbau und die Gebäudetechnik zu ersetzen sein. Der sorgfältigen Planung des finanziellen Mitteleinsatzes ist, trotz der zurzeit guten Finanzlage, künftig eine adäquate, grosse Beachtung zu schenken. Dies umso mehr, als in den nächsten zehn Jahren auch beim „Wohnen am Bad“ mit erheblichen Ersatz- und Sanierungskosten zu rechnen ist.

Es bleibt zu hoffen, dass der gute Geist, der von Beginn an zum Wohle der älteren Bevölkerung zu spüren war, auch weiterhin die Maxime der SABA-Stiftung bleiben wird.

In diesem Sinn verabschiede ich mich aus meiner Verantwortung. Dies aber nicht, ohne meinen herzlichsten Dank den überaus engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SABA auszudrücken. Einen speziellen Dank gebührt der Geschäftsführerin Sandy Stadelmann. Ihre Professionalität, ihre Führungsqualitäten, ihre gewinnende, fröhliche Art trägt dazu bei, dass von einem sehr guten Arbeitsklima gesprochen werden darf.

Auch danken möchte ich für die Wertschätzung, welche mir in all den Jahren von den Mieterinnen und Mietern, wie auch vom Personal entgegen gebracht wurde!

## Stiftungsrat / Ergänzungswahl und Konstituierung

Auf Grund der Rücktritte von Heinz Spälti, Präsident und Stephan Herzog, Vizepräsident, per 31.12.2020, hat sich der Stiftungsrat unverzüglich und intensiv um die Neubesetzung gekümmert.

Wir freuen uns sehr, dass wir mit Frau Doris Manz Sieger, Feldblumenstrasse 160, 8134 Adliswil und Herrn Roger Neukom, Eggstrasse 10B, 8134 Adliswil, zwei hervorragend ausgewiesene Persönlichkeiten für die Mitarbeit im Stiftungsrat gewinnen konnten. Beide begrüssen wir sehr herzlich im Stiftungsrat und freuen uns sehr auf die künftige Zusammenarbeit.

Zudem hat der Stiftungsrat beschlossen, das Präsidium Peter Hotz (Mitglied seit 2014) und das Vizepräsidium Marianne Keller-Ehrenzeller (Mitglied seit 2014) zu übertragen.

Heinz Spälti hat ab 1992, als Delegierter des Stadtrates und ab 2010 als unabhängiges Mitglied sowie ab 2013 als Präsident des Stiftungsrates sehr wesentlich an der Realisierung der SABA-Bauprojekte „Wolfhaus“, „Siedlung Soodmatte“ und „Wohnen am Bad“ mitgewirkt. Insbesondere das Projekt „Wohnen am Bad“ darf als „Kind“ von Heinz Spälti bezeichnet werden. Sein neu entwickeltes Finanzierungsmodell ist weit über die Gemeindegrenzen hinaus auf grosses Interesse gestossen.

Auch Stephan Herzog hat zuerst als Delegierter des Stadtrates und dann als unabhängiges Mitglied in der Funktion als Vizepräsident während vieler Jahre mit grossem Einsatz, Fachwissen und sozialer Kompetenz die äusserst erfreuliche Entwicklung der SABA massgebend mitgeprägt.

Der Stiftungsrat dankt Heinz Spälti und Stephan Herzog für ihren verdienstvollen, jahrelangen Einsatz zum Wohl der SABA sehr herzlich.

Auf dem sehr gesunden finanziellen Fundament der SABA aufbauend, wird der neu zusammengesetzte Stiftungsrat alles dafür tun, dass es der Stiftung weiterhin gut geht, die Mieterinnen und Mieter zufrieden sind und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Stadtrat anstreben.

Wir wünschen Heinz Spälti und Stephan Herzog von Herzen alles Gute und gute Gesundheit.

Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA

Peter Hotz

Marianne Keller-Ehrenzeller

Präsident

Vizepräsidentin

## Jahresbericht 2020

### Sandra Stadelmann, Geschäftsleitung

2020 mussten wir erleben, dass unsere Freiheiten von einem Tag auf den anderen eingeschränkt wurden und plötzlich vieles nicht mehr so war, wie wir es gewohnt waren. Es hat uns vor Augen geführt was uns fehlt, wenn Freizeitaktivitäten, kulturelle Veranstaltungen, Anlässe, wertvolle Begegnungen und der Austausch mit der Nachbarschaft und vieles andere nicht mehr stattfinden dürfen. Trotz allem Ungemach gab es auch Lichtblicke. Es ging vielerorts ein Ruck durch die Bevölkerung und es wurden zahlreiche Hilfsaktionen gestartet, um besonders betroffenen und gefährdeten Mitmenschen zu helfen. Vor allem auch Junge haben sich freiwillig eingesetzt und für ältere Menschen eingekauft. Unsere Mieterinnen und Mieter der beiden Siedlungen gehören zu dieser Risikogruppe. Unser „normaler Alltag“ wurde komplett auf den Kopf gestellt. Ängste, Verunsicherungen und vor allem die Einschränkung der persönlichen Freiheit hat unser Lebens- und Arbeitsalltag geprägt. Ich bedanke mich ganz herzlich bei Eva Dym Silberring und Christina Müller für ihre Organisation der möglichen Anlässe und die Hilfeleistungen in den verschiedensten Bereichen.

Eine grosse Anerkennung und Wertschätzung gebührt auch unseren Mieterinnen und Mietern für die Unterstützung und zahlreichen gegenseitigen Hilfeleistungen in beiden Siedlungen.

Das 20-jährige Jubiläumsfest in der Siedlung Soodmatte konnten wir im 2020 leider nicht feiern. Dieses Fest wird aber im 2021 auf jeden Fall nachgeholt. Frau Christina Müller ist bereits seit über zehn Jahren für die Stiftung für Altersbauten in Adliswil tätig. Sie konnte im 2020 ihr 10-jähriges Jubiläum feiern.

Frau Sandra Fitzlaff, Stiftungsratssekretärin, hat Ende Februar 2020 die SABA verlassen, um sich einer

neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Für ihre ausgezeichnete Leistung in den letzten Jahren danke ich auch im Namen des Stiftungsrates sehr herzlich. Die Stelle konnten wir ab Februar 2020 mit Frau Monique Andres neu besetzen. Auch Herr Thomas Honegger hat seine Stelle als Hauswart in diesem Jahr angetreten, was für beide Mitarbeitende eine herausfordernde Aufgabe war, da Corona keinen einfachen Einstieg ermöglichte. Nichtsdestotrotz sind sie sehr motiviert, haben ihren vollen Einsatz gegeben und sich schnell in ihre Aufgabe eingearbeitet. Dank der tatkräftigen Unterstützung durch unseren langjährigen Hauswart in der Siedlung Soodmatte, Herr Franz Williner, konnten wir auch die vorübergehende Mitarbeiterlücke des Hauswartes in der Siedlung Wohnen am Bad problemlos schliessen.

Dem Stiftungsrat danke ich für das uns stets entgegengebrachte Vertrauen, die Unterstützung und die gute Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt den beiden Herren Heinz Spälti und Stephan Herzog für die ausgezeichnete Zusammenarbeit in den letzten sechs Jahren.



Thomas Honegger



Monique Andres

# Jahresbericht 2020 Siedlung Wohnen am Bad Siedlungsassistentin Eva Dym Silberring

Was soll ich denn aus diesem schwierigen Corona-Jahr berichten? Diese Frage stellte ich mir als ich wusste, dass ich nun etwas für den Jahresbericht 2020 schreiben soll.

Als ich dann die Fotosammlung vom Jahr 2020 anschaute, war ich erfreut über die Bilder die ich dort fand. Es gab also Gelegenheiten, sich zu treffen und gemütlich beisammen zu sein – ich hatte es gar nicht mehr so genau in Erinnerung, was alles stattgefunden hatte. So möchte ich mit Ihnen die Freude über diese Bilder und die erfreulichen und vertrauensspendenden Erinnerungen teilen. Dies mit Hoffnung und Vorfreude auf weitere schöne, entspannte Anlässe, die bald kommen mögen.

Herzlichen Dank an alle, die diese Anlässe mit ihrer Unterstützung ermöglicht haben!



Eva Dym Silberring



Bilder oben:  
Fondue-Zmittag – mit  
Besuch der  
Altersbeauftragten von  
Adliswil,  
Cornelia Bachmann,  
Anfang Februar 2020



Abschiedsimbiss  
Evin Schaufelberger,  
Mitte September  
2020



Weihnachtsdeko – auch ohne  
Fest - im Dezember 2020



Adventsbildervortrag von Viviane Schwizer,  
Ende November 2020



Alphorn-Balkon-Konzert im Lockdown, Mitte Mai 2020



Zvierausflug ins Albishaus, Anfang September 2020



2 Sommeraperos bei schönem Wetter, im Juni und im August 2020, einer davon mit dem Duo Mallet

## Jahresbericht 2020 Siedlung Soodmatte Siedlungsassistentz Christina Müller

Nachdem wir einen wunderschönen Neujahrsapéro sowie im Januar und Februar noch ein gemeinsames Mittagessen geniessen konnten, veränderten der Lockdown und die angeordneten Massnahmen des Bundesamts für Gesundheit alles. Das Corona-Virus hatte 2020 einen grossen Einfluss auf das Leben von uns allen und somit auch auf das Gemeinschaftsleben in der Soodmatte. Alle mussten für sich selbst einen Umgang mit dieser neuen Normalität finden. Es galt auch zu lernen und zu respektieren, dass die viel erwähnte Eigenverantwortung verschieden umgesetzt wurde, in der Gesellschaft allgemein wie auch in der Soodmatte.

In meiner Funktion als Siedlungsassistentin war es mir wichtig, die vom BAG ausgesprochenen Massnahmen für das Leben in der Soodmatte zu „übersetzen“. Dies tat ich mit diversen Schreiben. Als wir während dem Lockdown allen Mieterinnen und Mietern vorschlugen, zu ihrem Schutz, die Einkäufe von Angehörigen oder Freiwilligen erledigen zu lassen, war mir bewusst, dass dies ein grosser Einschnitt in die Autonomie der Mieter/innen war. Zwischen einigen Nachbarinnen und Nachbarn entstanden dadurch jedoch nähere Kontakte, weil z.B. Enkel/innen oder Bezugspersonen auch für weitere Nachbarinnen und Nachbarn Einkäufe erledigten. Ich danke allen diesen Personen ganz herzlich für ihr Engagement.

Für eine wunderbare Abwechslung während dem Lockdown sorgten die Anlässe unter dem Titel „Musik fürs Gemüt“. Dave Fehlmann, Alleinunterhalter, und andere Musiker/innen (Posaune, Saxophon und Alphörner) spielten jeweils zwischen den Häusern und sorgten für gute Laune. Diese Konzerte wurden von den Mieterinnen und Mietern vom Laubengang oder von den Balkonen aus verfolgt; es wurde getanzt und applaudiert. Ein Mal fand im Innenhof sogar eine Polonaise auf Abstand statt. Auf der Filmaufnahme hat mich die Lebensfreude der Teilnehmenden beeindruckt, die trotz widriger Umstände deutlich erkennbar war. Das war auch der Fall als jeweils einige Mieter/innen anlässlich von drei runden Geburtstagen den Jubilarinnen auf Abstand ein Ständchen sangen.

Dass eine Krise auch immer Chancen birgt, wurde für mich dadurch erlebbar, dass viele Mieterinnen und Mieter zwischenmenschlich näher zusammenrückten. Dies passierte durch bewusstere soziale Vernetzung am Telefon oder Treffen auf Abstand im privaten Bereich wie auch im und vor dem Soodmatte Stübli. Im Sommer war der Aussenbereich des Soodmatte Stübli ein beliebter Treffpunkt für einige Mieter/innen. Am 1. August organisierten ein paar Soodmättler/innen gemeinsam eine kleine gemütliche Nationalfeier.

Grosse Freude zeigten die Mieter/innen an den kleinen Überraschungen, welche die Planungsgruppe Aktivitäten initiierte: zu Ostern ein Schoggihäsli, zur Wiederöffnung der Blumenmärkte ein Blumengruss, zum Samichlaus ein Biberli und zu Weihnachten eine Geschenktüte mit diversen Lebensmitteln.

Leider mussten wir uns auch im Jahr 2020 von einigen liebevoll gewordenen Mitgliedern unserer Gemeinschaft verabschieden. Sie hinterlassen alle ein buntes Erbe an schönen Erinnerungen.

Ich danke den Mitgliedern der Planungsgruppe Aktivitäten - Angela und Fritz Flühmann, Linda Tanner und Anita Streissl - ganz herzlich für ihre Ideen und deren Umsetzung. Ein grosses Dankeschön geht auch an alle, die das Soodmatte Stübli nach dem Lockdown am Laufen gehalten haben: Jeannette und Rolf Werder, Linda Tanner, Anita Streissl und alle anderen, die spontan eingesprungen sind. Es hat sich in dieser herausfordernden Zeit gezeigt, wie wichtig ein solcher Treffpunkt ist, um sich mit Mitmenschen austauschen zu können.



Christina Müller



1. August 2020





Coronakonzert



Neujahrsapéro 2021



# Jahresrechnung der SABA

## Bilanz

<b>Aktiven</b>				
	Angaben in Franken			
<b>Umlaufvermögen</b>		31.12.2020		31.12.2019
Flüssige Mittel		1 792 155.55		3 287 705.69
Forderungen aus Leistungen		14 553.15		16 651.50
Kurzfristige Forderungen		0.00		675 605.00
Aktive Rechnungsabgrenzung		12 681.85		2 016.10
Übrige Forderungen		183 430.35		187 668.66
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>4%</b>	<b>2 002 820.90</b>	<b>9%</b>	<b>4 169 646.95</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Sachanlagen Immobilien		44 183 681.80		44 183 681.80
Finanzanlagen		540 000.00		540 000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>96%</b>	<b>44 723 681.80</b>	<b>91%</b>	<b>44 723 681.80</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>100%</b>	<b>46 726 502.70</b>	<b>100%</b>	<b>48 893 328.75</b>



# Jahresrechnung der SABA

## Bilanz

<b>Passiven</b>	Angaben in Franken			
	31.12.2020		31.12.2019	
<b>Fremdkapital</b>				
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>				
Lieferantenkreditoren	13 327.70		20 363.60	
Vorauszahlungen	43 947.50		34 707.95	
Verbindlichkeiten Personalaufwand	4 431.40		2 590.00	
Akonto Mieter	213 661.00		213 555.00	
Rückstellungen Unterhalt	56 029.70		52 900.75	
Transitorische Passiven	0.00		5 000.00	
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>331 397.30</i>		<i>329 117.30</i>	
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>				
Vorauszahlungen Mieten Wohnen am Bad	22 266 319.94		22 870 667.79	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10 500 000.00		13 400 000.00	
Erneuerungsfonds	6 468 650.65		5 981 682.05	
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>39 234 970.59</i>		<i>42 252 349.84</i>	
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>85%</b>	<b>39 566 367.89</b>	<b>87%</b>	<b>42 581 467.14</b>
<b>Organisationskapital</b>				
<i>Dotationskapital (Stifter)</i>		400 000.00		400 000.00
<i>Gebundenes Kapital</i>				
- Fonds Projekte / Entwicklung		4 600 000.00		3 800 000.00
<i>Freies Kapital</i>				
- Freies Kapital 1. 1.		2 111 861.61		1 855 785.82
- Jahresergebnis		48 273.20		256 075.79
<i>Freies Kapital 31. 12.</i>		<i>2 160 134.81</i>		<i>2 111 861.61</i>
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>15%</b>	<b>7 160 134.81</b>	<b>13%</b>	<b>6 311 861.61</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>100%</b>	<b>46 726 502.70</b>	<b>100%</b>	<b>48 893 328.75</b>

# Jahresrechnung der SABA

## Erfolgsrechnung

Ertrag	Angaben in Franken	
	31.12.2020	31.12.2019
Mieterträge	1 978 135.05	1 984 023.35
Nebenkosten Pauschalen	293 132.25	287 103.85
Weiterverrechnungen	15 902.85	14 945.10
Neutraler Ertrag	23 855.40	36 795.10
<i>Ertrag aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>2 311 025.55</i>	<i>2 322 867.40</i>
<b>Aufwand</b>		
<i>Liegenschaftsbezogener Aufwand</i>		
Unterhalt Gebäude aussen	17 750.05	37 445.55
Unterhalt Gebäude innen	242 075.12	216 249.70
Unterhalt Umgebung	37 443.88	22 872.20
Unterhalt Diverses	10 117.54	16 016.25
Versicherungsprämien	31 814.60	23 718.85
Hypothekarzinsen	176 312.45	222 380.80
Einlagen Erneuerungsfonds	511 711.00	511 711.00
Entnahme Rückstellung / Erneuerungsfonds	-28 413.45	-75 000.00
<i>Total liegenschaftsbezogener Aufwand</i>	<i>998 811.19</i>	<i>975 394.35</i>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>1 312 214.36</b>	<b>1 347 473.05</b>
Personalaufwand	-271 784.00	-268 985.29
Raumaufwand	-26 635.10	-22 693.15
Übrige Nebenkosten	-27 217.41	-30 608.00
Büro- und Verwaltungskosten	-120 164.65	-119 110.82
<i>Total Betriebsaufwand</i>	<i>-445 801.16</i>	<i>-441 397.26</i>
Jahresergebnis vor ausserordentlicher Rechnung	866 413.20	906 075.79
Ausserordentlicher Erfolg	-18 140.00	150 000.00
<i>Jahresergebnis vor Fonds Veränderung</i>	<i>848 273.20</i>	<i>1 056 075.79</i>
Zuweisung Fonds Projekte / Entwicklung	- 800 000.00	- 800 000.00
<b>Jahresergebnis nach Fonds Veränderung</b>	<b>48 273.20</b>	<b>256 075.79</b>
Einlage Rückstellungen / Erneuerungsfonds	511 711.00	511 711.00
Verwendung Rückstellungen / Erneuerungsfonds	-28 413.45	-75 000.00
Einlage in Fonds Projekte / Entwicklung	800 000.00	800 000.00
Wertberichtigung 01.01.	0.00	0.00
Auflösung Mietzinsvorauszahlungen	-604 347.85	-593 187.25
<b>Cashflow</b>	<b>727 222.90</b>	<b>899 599.54</b>

## Organe der Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA

### Stiftungsrat

Präsident	Heinz Spälti, Adliswil
Vizepräsident	Stephan Herzog, Adliswil
Mitglied	Karin Fein, Stadträtin, Adliswil
Mitglied	Marianne Keller-Ehrenzeller, Adliswil
Mitglied	Peter Hotz, Kilchberg
Geschäftsleitung	Sandra Stadelmann
Sekretariat	Sandra Fitzlaff bis 29.02.2020 Monique Andres ab 01.02.2020

### Aufsichtsbehörde

Bezirksrat Horgen

### Revisionsstelle

BGS Wirtschaftsprüfungs AG, 8008 Zürich

### Danke

Wir danken allen Spenderinnen und Spendern für ihre wertvolle Unterstützung im vergangenen Jahr. Sie sind für uns wichtig und tragen dazu bei, dass wir Aktivitäten mit der Mieterschaft sowie neue Projekte finanzieren können.

### Koordinaten

Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA  
Badstrasse 6, 8134 Adliswil  
Telefon 044 771 36 32  
[www.saba-adliswil.ch](http://www.saba-adliswil.ch), [info@saba-adliswil.ch](mailto:info@saba-adliswil.ch)

### Impressum

Ausgabedatum	Mai 2021
Herausgeberin	Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA
Bilder	Marco & Jürg Zollinger
Bildbearbeitung und Gestaltung	Druckerei Zollinger, Adliswil
Druck	Druckerei Zollinger, Adliswil



Stiftung für Altersbauten in Adliswil SABA

