

Jahresbericht 2024



Leitung und Verwaltung

Nachdem im Vorjahr der Neubezug der umfassend renovierten Liegenschaft Bäumliweg 30 im Vordergrund stand, war auch das Berichtsjahr 2024 für die Siedlungsleiterin Barbara Tschanz und die Liegenschaftsverwalterin Tanja Buholzer ein intensives Arbeitsjahr. In allen Liegenschaften kam es zu verschiedenen Mieterwechsel. Alle 62 Wohnungen sind vermietet; derzeit leben im Landpfrundhaus 77 Mieterinnen und Mieter. Für alle Wohnhäuser wird eine Warteliste geführt.

Im Berichtsjahr fanden wiederum verschiedene Veranstaltungen statt: Im Februar wurde eine gut besuchte und sehr geschätzte Vorfasnachts-Veranstaltung organisiert. Diese fand im grossen Saal vom APH Wendelin statt; es wurde wie immer Mehlsuppe und Käse- und Zwiebelwähe serviert. Auch die in den verschiedenen Liegenschaften stattfindenden Kaffeenachmittage oder gemeinsame Frühstücke waren sehr beliebt. Der jährliche Ausflug im Juni führte zur Vogelwarte Sempach. Der Grillplausch im Sommer, der Flohmarkt im Herbst und das feierliche Weihnachtsessen waren weitere Höhepunkt im Veranstaltungsangebot für die Mieterinnen und Mieter.

Der Saal am Bäumliweg 30 und der Mehrzweckraum an der Inzlingerstrasse 46 wurden von der Mieterschaft gerne für private Veranstaltungen genutzt.

Bauliches

Aufgrund der mehrjährigen Planung wurden anstehende Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten durchgeführt. Mieterwechsel wurden genutzt, um wo notwendig die freien Wohnungen zu sanieren und auf den neuen Standard zu bringen (Erneuerung der Küchen und Böden).

Trägerschaft (Delegiertenversammlung) und Betriebskommission

Nach dem Rücktritt von Daniele Agnolazza als Präsident der Betriebskommission auf Ende 2023 wurde Richard Widmer als sein Nachfolger gewählt. Neu wurde Lia Meister, Abteilungsleiterin Gesundheit und Soziales der Gemeinde Riehen, in die Betriebskommission berufen.

Die beiden Gremien tagten an insgesamt an 5 Sitzungen. Folgende Themen wurden besprochen:

- Genehmigung Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024
- Genehmigung Budget 2024
- Bauabrechnung Umbau und Auflösung der Baukommission Bäumlweg 30
- strategische Überlegungen zur Eigentümerschaft

Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem erfreulichen Betriebsergebnis ab (s. Anlage).

Riehen, im April 2025

Richard Widmer
Präsident Betriebskommission

BALCONSULT.AG

Bericht der Revisionsstelle zur
eingeschränkten Revision
an die Delegiertenversammlung
der Trägergemeinden des
Landpfundhauses Riehen/Bettingen
Geschäftsjahr 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Landpfundhauses Riehen/Bettingen für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung sind die Delegierten der Trägerschaft 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 den Statuten entspricht.

Basel, 24. März 2025

BALCONSULT AG



Thomas Allemann
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Andreas Herren
Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz per 31. Dezember 2024

	CHF		CHF	
	31.12.2024	%	31.12.2023	%
Kasse	2'348.60		695.70	
PostFinance Liegenschaftsverwaltung CH17...	472'262.31		554'328.08	
PostFinance Aktivitäten CH69... saldiert	0.00		2'198.25	
PostFinance Siedlungskonto CH96...	45'077.42		88'728.91	
BSKB CH16 0077 0016 0504 1121 0	497'515.86		243'886.90	
UBS CH64 0029 2292 1561 1402 R Projekt	33'031.02		58.05	
UBS CH59 0029 2292 1561 1403 H Projekt saldiert	0.00		290.32	
BSKB Festgeldanlagen	250'000.00		500'000.00	
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	0.00		0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	2'381.02		394.63	
Mieterkonten Forderungen (Aktiv)	17'464.25		13'461.45	
Aktuelle Heiz- + Nebenkosten (nicht abgerechnet)	264'278.60		185'683.83	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	29'985.50		1'121.50	
Umlaufvermögen	1'614'344.58	10.16	1'590'847.62	10.03
Büro- und IT-geräte	1'662.25		2'216.35	
Liegenschaften	14'273'519.38		14'273'519.38	
Anlagevermögen	14'275'181.63	89.84	14'275'735.73	89.97
Total Aktiven	15'889'526.21	100.00	15'866'583.35	100.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	45'878.53		33'550.80	
übrige kurzfristige Verpflichtungen	0.00		0.00	
Mieterkonten Verbindlichkeiten (Passiv)	131'258.70		113'428.95	
Hypotheken ASB	60'000.00		60'000.00	
Vorauszahlungen Heiz- + Nebenkosten	215'558.00		155'074.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	8'242.05		117'029.35	
Fremdkapital kurzfristig	460'937.28	2.90	479'083.10	3.02
Hypotheken	7'200'000.00		7'400'000.00	
Hypotheken ASB	5'715'000.00		5'790'000.00	
Rückstellungen Liegenschaften	267'430.00		266'100.00	
Fremdkapital langfristig	13'182'430.00	82.96	13'456'100.00	84.81
Eigenkapital	2'170'758.07		2'170'758.07	
Gesetzliche Reserven	97'212.10		97'212.10	
Saldovortrag	-336'569.92		-151'622.94	
Jahresergebnis	314'758.68		-184'946.98	
Eigenkapital	2'246'158.93	14.14	1'931'400.25	12.17
Total Passiven	15'889'526.21	100.00	15'866'583.35	100.00

Erfolgsrechnung vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	CHF 2024		CHF 2023	
Erlöse aus Vermietung/ Verzinsung	1'218'476.30		1'138'439.25	
Nebenkostenpauschale und Übriges	111'759.00		113'586.40	
Nettoerlöse	1'330'235.30	100.00	1'252'025.65	100.00
Zinsen Hypotheken	231'485.00		122'107.10	
Zinsen Feste Vorschüsse	0.00		127'445.75	
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	327'057.57		287'853.51	
Umbau Bäumlweg inkl. Projektierung	63'341.35		357'812.48	
Versicherungen	25'116.50		25'609.40	
Heiz- und Nebenkosten/ Div. Dienste	131'399.25		141'044.91	
Direkter Aufwand	778'399.67	58.52	1'061'873.15	84.81
Bruttoergebnis I	551'835.63	41.48	190'152.50	15.19
Lohnaufwand	143'357.70		135'426.55	
Sozialversicherungsaufwand	37'004.85		143'721.00	
Übriger Personalaufwand	11'003.85		13'442.00	
Personalaufwand	191'366.40	14.39	292'589.55	23.37
Bruttoergebnis II	360'469.23	27.10	-102'437.05	-8.18
Verwaltungsaufwand	22'462.60		16'196.12	
Buchführung und Beratung Biondi Treuhand	7'676.90		8'872.10	
Beiträge	4'115.00		3'915.00	
Fremdhonorare	0.00		0.00	
URE Informatik	6'895.60		9'048.80	
Spesen für Dritte / Repräsentation	2'787.99		2'828.55	
Aktivitäten / Anlässe mit Bewohner	5'192.08		7'809.12	
Betriebsaufwand	49'130.17	3.69	48'669.69	3.89
Betriebsergebnis I	311'339.06	23.40	-151'106.74	-12.07
Abschreibungen	-554.10	-0.04	-738.80	-0.06
Betriebsergebnis II	310'784.96	23.36	-151'845.54	-12.13
Finanzaufwand	-371.63		-1'538.94	
Finanzertrag	5'675.35		1'127.50	
Veränderung Rückstellung Liegenschaften	-1'330.00		-32'690.00	
Jahresergebnis	314'758.68	23.66	-184'946.98	-14.77

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Allgemeine Informationen

Name:	Landpfundhaus Riehen-Bettingen		
Rechtsform:	selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt		
Rechtsgrundlage:	Gründungsurkunde vom 30. November 1833		
Rechtsträgerschaft:	Das Landpfundhaus wird gemeinsam von den Bürgergemeinden Riehen (48%), Bettingen (23%) und der Einwohnergemeinde Riehen (29%) getragen.		
Zweck:	Das Landpfundhaus bezweckt, zugunsten der Riehener und Bettinger Bevölkerung im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsmarkt Wohnraum, insbesondere für ältere Menschen bereit zu stellen. Die Alterswohnungen stehen betagten Bürgerinnen und Bürger von Riehen und Bettingen sowie betagten Einwohnerinnen und Einwohner von Riehen offen. Sind die Wohnungen nicht ausgelastet, können auch andere Personen aufgenommen werden.		
Hauptsitz/Betriebsstätten:	Oberdorfstrasse 15 / div. Liegenschaften		
Delegierte:	Bürgergemeinde Riehen	Andreas Küenzi (Präsident)	
		Claudia Fröhlich	
		Niggi Bracher	
	Bürgergemeinde Bettingen	Dr. Markus W. Stadlin (Vize-Präsident)	
	Einwohnergemeinde Riehen	Dr. Stefan Suter	
		Dr. Guido Vogel	
Betriebskommission:	Richard Widmer (Präsident, ab 01.01.2024)		
	Matthias Schmitz		
	Mario Biondi		
	Simon A. Ganther		
	Barbara Tschanz		
	Jean-Pierre Wymann		
	Lia Meister		
Siedlungsleitung:	Barbara Tschanz		
Liegenschaftsverwalterin:	Tanja Buholzer		
Revisionstelle:	BALCONSULT AG		
Angaben Vollzeitstellen:	Die Anzahl Vollzeitstellen liegt nicht über 10.		

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsätze	Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweiz. Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des OR (Art. 957 bis 960e) erstellt.
Flüssige Mittel	Die Positionen unter flüssige Mittel beinhalten ausschliesslich Kassenbestände, Banksalden in CHF und ausländischer Währung. Sie werden zu Nominalwerten bilanziert.
Forderungen aus L.+ L.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit dem ursprünglichen Netto- Rechnungsbetrag erfasst, abzüglich einer Wertberichtigung für spezifische risikobehaftete Forderungen (Delkretere). Zweifelhafte oder nicht einbringbare Forderungen werden zu Lasten der Erfolgsrechnung ausgebucht.
Sachanlagen:	Die Abschreibungen werden nach Ermessen der Delegierten - im steuerlich zulässigen Rahmen - vorgenommen.

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Rückstellungen

1% vom Gebäudeversicherungswert (26,743 Mio)

267'430.00 Veränderung CHF 1'330.00

267'430.00

Hypotheken

Inzlingerstrasse 46

Oberdorfstrasse 15

Laufzeit

steht auf Parzelle ASO

%

7'200'000.00

6'000'000.00

1'200'000.00

Auslauf 31.12.2024

1.75

600'000

nach Amort. Von CHF 200/m /31.12.24-PF

04.2015 - 03.2025

1.70

3'500'000

01.2018 - 12.2027

1.40

700'000

01.2018 - 12.2027

1.40

1'100'000

07.2018 - 06.2028

0.99

600'000

01.2019 - 12.2028

0.88

700'000

Hypotheken ASB

Bäumliweg 30

Laufzeit

30.11.23-30.11.28

2.21

5'775'000.00

2'925'000.00 davon CHF 60'000 kurzfr.

SARON

2'850'000.00

Nettoauflösung stiller Reserven:

keine Position

0.00

0.00

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen

oder periodenfremden Positionen

Aufwand (Konto 4480)

Anpassung Rückstellung Liegenschaften 1%

1'330.00

1'330.00

Anpassung Rückstellung Liegenschaften:

Bestand per 2023 Index 2024 26'610'000.00

Bestand per 2024 Index 2025 26'743'000.00

133'000.00

1% davon

Erhöhung

1'330.00

Einsetzen der passiven Rückstellung Liegenschaften

267'430.00

Anpassung der passiven Rückstellung Liegenschaften

1'330.00

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und
Pfandbestellungen zugunsten Dritter

Keine / Keine / Pfandbestellungen
zugunsten UBS-/ + PKBS-
Hypotheken

CHF 7'450'000.00 (PKBS/31.12.2020)

CHF 6'000'000.00 (UBS AG)

CHF 400'000.00 (Ewgde. Riehen)

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

CHF

2'813.60

Arbeitgeberbeitragsreserve ohne VVZ

CHF

38'059.70

Arbeitgeberbeitragsreserve mit VVZ

CHF

60'000.00

Deckungsgrad (prov.) bei Vorsorgeeinrichtung

107.30%

prov. 31.12.2024

Fehlbetrag (Unterdeckung) prov.

CHF

168'000.00

(plus)

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Freigabe der Jahresrechnung durch die Delegierten der Trägerschaft sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche offenzulegen sind.

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten
Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

2024

Liegenschaften (Buchwerte):

Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 (Buchwert)	5'693'000.00
Liegenschaft Oberdorfstrasse 15 (Buchwert)	363'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Buchwert)	7'280'518.38
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Buchwert)	937'000.00
diverse Pachtlandgrundstücke in Riehen	1.00
	<u>14'273'519.38</u>

Gebäudeversicherung Basel-Stadt (nur Gebäude):

Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 (Versicherungswert)	8'479'000.00
Liegenschaft Oberdorfstrasse 15 (Versicherungswert)	7'630'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Versicherungswert)	7'891'000.00
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Versicherungswert)	2'743'000.00
	<u>26'743'000.00</u>

Grundpfandtitel Inzlingerstrasse 46
Grundpfandtitel Oberdorfstrasse 15

1.Rang	1'400'000.00
2.Rang	6'050'000.00

Grundpfandtitel Bäumlweg 30

1.Rang	6'000'000.00
--------	--------------

Grundpfandtitel Hinter Gärten 11 und 13

	0.00
	<u>13'450'000.00</u>