

Jahresbericht 2025



Leitung und Verwaltung

Das Berichtsjahr 2025 war für die Siedlungsleiterin Barbara Tschanz und die Liegenschaftsverwalterin Tanja Buholzer wiederum ein intensives Arbeitsjahr. In allen Liegenschaften kam es zu verschiedenen Mieterwechsel. Diese wurden genutzt, um wo notwendig die freien Wohnungen zu sanieren und auf den neuen Standard zu bringen (Erneuerung der Küchen und Böden). Die Wohnungen konnten immer wieder zeitnah neu vermietet werden.

Im soziokulturellen Bereich fanden viele Veranstaltungen und Aktivitäten statt. Dazu gehörten Kaffeenachmittage, ein Ausflug ins Emmental, ein Grillplausch im Garten oder auch eine Präsentation von der GGG Benevol zu deren Angeboten «ZämeHalt» und Tramdem». Grossen Anklang fand auch der Flohmarkt an der Oberdorfstrasse 15. Über 100 Besucherinnen und Besucher konnten begrüsst werden. Eine Vorfasnachtsveranstaltung und das Weihnachtsessen im Grossen Saal des Pflegeheims Wendelin waren weitere Höhepunkte für die Mieterinnen und Mieter unserer Wohnungen.

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

Trägerschaft (Delegiertenversammlung) und Betriebskommission

Neben den normalen Geschäften wie Budget und Rechnungsabnahm sowie Berichte über den Geschäftsverlauf wurden auch strategische Themen erörtert. Es ging um Fragen des Betreuungsangebots in den Wohnungen und Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit anderen ähnlichen Institutionen. Im Berichtsjahr stand auch die Frage im Raume, ob die Einwohnergemeinde Riehen ihren Anteil am Landpfrundhaus vergrössern soll. Allfällige entsprechende Entscheide wurden im Berichtsjahr noch nicht gefällt.

Die Jahresrechnung schliesst mit einem erfreulich positiven Ergebnis von CHF 420'710 ab (s. Anlage).

Mitglieder Trägerschaft

Andreas Künzi, Präsident, Delegierter Bürgergemeinde Riehen
Dr. Markus Stadlin, Vizepräsident, Delegierter Bürgergemeinde Bettingen
Nikolaus Bracher, Delegierter Bürgergemeinde Riehen
Claudia Fröhlich-Bürgermeier, Delegierte Bürgergemeinde Riehen
Dr. Stefan Suter, Delegierter Gemeinderat Riehen
Dr. Guido Vogel, Delegierter Gemeinderat Riehen

Mitglieder Betriebskommission

Richard Widmer, Präsident
Simon Ganther, Mitglied
Matthias Schmitz, Mitglied
Jean-Pierre Wymann, Mitglied
Lia Meister, Mitglied
Mario Biondi, mit beratender Stimme

Barbara Tschanz, Sekretariat für beide Gremien

Riehen, im April 2026

Richard Widmer
Präsident Betriebskommission



BALCONSULT.AG

Bericht der Revisionsstelle zur
eingeschränkten Revision
an die Delegiertenversammlung
der Trägergemeinden des
Landpfundhauses Riehen/Bettingen
Geschäftsjahr 2025

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Landpfundhauses Riehen/Bettingen für das am 31. Dezember 2025 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, 14. April 2026

BALCONSULT AG

Thomas Allemann
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Andreas Herren
Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz per 31. Dezember 2025

	CHF		CHF	
	31.12.2025	%	31.12.2024	%
Kasse	3'366.15		2'348.60	
PostFinance Liegenschaftsverwaltung CH17...	701'035.12		472'262.31	
PostFinance Siedlungskonto CH96...	197'796.80		45'077.42	
BSKB CH16 0077 0016 0504 1121 0	747'873.40		497'515.86	
UBS CH64 0029 2292 1561 1402 R Projekt	36'950.02		33'031.02	
BSKB Festgeldanlagen	0.00		250'000.00	
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	0.00		0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00		2'381.02	
Mieterkonten Forderungen (Aktiv)	36'496.23		17'464.25	
Aktuelle Heiz- + Nebenkosten (nicht abgerechnet)	80'155.92		264'278.60	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'853.00		29'985.50	
Umlaufvermögen	1'805'526.64	11.23	1'614'344.58	10.16
Büro- und IT-geräte	1'246.70		1'662.25	
Liegenschaften	14'273'519.38		14'273'519.38	
Anlagevermögen	14'274'766.08	88.77	14'275'181.63	89.84
Total Aktiven	16'080'292.72	100.00	15'889'526.21	100.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	37'834.88		45'878.53	
übrige kurzfristige Verpflichtungen	0.00		0.00	
Mieterkonten Verbindlichkeiten (Passiv)	112'294.35		131'258.70	
Hypotheken ASB	60'000.00		60'000.00	
Vorauszahlungen Heiz- + Nebenkosten	65'482.00		215'558.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	12'332.55		8'242.05	
Fremdkapital kurzfristig	287'943.78	1.79	460'937.28	2.90
Hypotheken	7'200'000.00		7'200'000.00	
Hypotheken ASB	5'655'000.00		5'715'000.00	
Rückstellungen Liegenschaften	270'480.00		267'430.00	
Fremdkapital langfristig	13'125'480.00	81.62	13'182'430.00	82.96
Eigenkapital	2'170'758.07		2'170'758.07	
Gesetzliche Reserven	97'212.10		97'212.10	
Saldo vortrag	-21'811.24		-336'569.92	
Jahresergebnis	420'710.01		314'758.68	
Eigenkapital	2'666'868.94	16.58	2'246'158.93	14.14
Total Passiven	16'080'292.72	100.00	15'889'526.21	100.00

Erfolgsrechnung vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	CHF 2025		CHF 2024	
Erlöse aus Vermietung/ Verzinsung	1'210'815.60		1'218'476.30	
Nebenkostenpauschale und Übriges	113'985.70		111'759.00	
Nettoerlöse	1'324'801.30	100.00	1'330'235.30	100.00
Zinsen Hypotheken	189'156.55		231'485.00	
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	249'091.99		327'057.57	
Umbau Bäumlweg inkl. Projektierung	26'707.30		63'341.35	
Versicherungen	28'185.80		25'116.50	
Heiz- und Nebenkosten/ Div. Dienste	176'382.05		131'399.25	
Direkter Aufwand	669'523.69	50.54	778'399.67	58.52
<u>Bruttoergebnis I</u>	<u>655'277.61</u>	49.46	<u>551'835.63</u>	41.48
Lohnaufwand	144'896.30		143'357.70	
Sozialversicherungsaufwand	41'241.15		37'004.85	
Übriger Personalaufwand	6'771.56		11'003.85	
Personalaufwand	192'909.01	14.56	191'366.40	14.39
<u>Bruttoergebnis II</u>	<u>462'368.60</u>	34.90	<u>360'469.23</u>	27.10
Verwaltungsaufwand	16'069.69		22'462.60	
Buchführung und Beratung Biondi Treuhand	7'528.35		7'676.90	
Beiträge	2'610.00		4'115.00	
Fremdhonorare	0.00		0.00	
URE Informatik	7'951.39		6'895.60	
Spesen für Dritte / Repräsentation	2'053.70		2'787.99	
Aktivitäten / Anlässe mit Bewohner	5'058.55		5'192.08	
Betriebsaufwand	41'271.68	3.12	49'130.17	3.69
<u>Betriebsergebnis I</u>	<u>421'096.92</u>	31.79	<u>311'339.06</u>	23.40
Abschreibungen	-415.55	-0.03	-554.10	-0.04
<u>Betriebsergebnis II</u>	<u>420'681.37</u>	31.75	<u>310'784.96</u>	23.36
Finanzaufwand	-388.88		-371.63	
Finanzertrag	417.52		5'675.35	
Veränderung Rückstellung Liegenschaften	0.00		-1'330.00	
<u>Jahresergebnis</u>	<u>420'710.01</u>	31.76	<u>314'758.68</u>	23.66

Anhang zur Jahresrechnung 2025

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 Künzi (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 (Delkredere). 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 2025

<u>Rückstellungen</u>		270'480.00	Veränderung CHF 3'050.00
1% vom Gebäudeversicherungswert (27,048 Mio)		270'480.00	
<u>Hypotheken</u>	<u>Laufzeit</u>	%	7'200'000.00
Inzlingerstrasse 46	steht auf Parzelle ASO		6'000'000.00
Oberdorfstrasse 15			1'200'000.00
	01.2025 - 12.2029	1.01	600'000
	04.2025 - 03.2029	1.50	1'500'000
	04.2025 - 03.2033	1.87	2'000'000
	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
<u>Hypotheken ASB</u>	<u>Laufzeit</u>	%	5'715'000.00
Bäumliweg 30	30.11.23-30.11.28	2.21	2'865'000.00
	SARON		2'850'000.00
			davon CHF 60'000 kurzfr.
<u>Nettoauflösung stiller Reserven:</u>			0.00
keine Position			0.00
<u>Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen</u>			3'050.00
Aufwand (Konto 4480)	Anpassung Rückstellung Liegenschaften 1%		3'050.00
Anpassung Rückstellung Liegenschaften:			
Bestand per 2024 Index 2025	26'743'000.00		
Bestand per 2025 Index 2025	27'048'000.00	305'000.00	
1% davon	Erhöhung	3'050.00	
Einsetzen der passiven Rückstellung Liegenschaften			270'480.00
Anpassung der passiven Rückstellung Liegenschaften			3'050.00
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		0.00
Arbeitgeberbeitragsreserve ohne VVZ	CHF		98'059.70
Arbeitgeberbeitragsreserve mit VVZ	CHF		0.00
Deckungsgrad (prov.) bei Vorsorgeeinrichtung	111.50%	prov. 31.12.2025	
Fehlbetrag (Unterdeckung) prov.	CHF		259'000.00
			(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 2025

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

2025

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)	8'576'000.00
Liegenschaft Oberdorfstrasse 15 (Versicherungswert)	7'717'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Versicherungswert)	7'981'000.00
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Versicherungswert)	2'774'000.00
	<u>27'048'000.00</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>