

Jahresbericht 2022



Leitung und Verwaltung

Auch 2022 war für Siedlungsleiterin Barbara Tschanz und Liegenschaftsverwalterin Tanja Buholzer wiederum ein intensives Arbeitsjahr. In den beiden Liegenschaften Oberdorfstrasse 15 und Inzlingerstrasse 46 kam es zu diversen Mieterwechseln. Insbesondere an der Oberdorfstrasse wurden die freien Wohnungen gemäss den neu festgelegten Standards saniert (u.a. Küche, Bäder, Boden). Das Prüfen und Umsetzen von Energiesparmassnahmen wie auch die Organisation der mobilen Impfequipe zur Durchführung einer weiteren Booster-Impfung vor Ort, sind kleine Beispiele für die Themenvielfalt. Für die gesamte Mieterschaft wurden im Juli und September je ein sehr gut besuchter Grillplausch mit musikalischer Überraschung organisiert, traten doch ein Mundharmonika-Club und eine kleine Alphornbläser-Formation auf. Weiter sind die regelmässig organisierten Frühstücksanlässe in den Liegenschaften sehr beliebt. Nach drei Jahren Unterbruch konnte in einem sehr festlichen und besinnlichen Rahmen die Weihnachtsfeier mit einem ausgezeichneten Festmahl und untermalt mit edler, weihnachtlicher Musik im Mehrzweckraum des APH Wendelin wieder durchgeführt werden.

Alterssiedlung Bäumlweg 30

Am 17. Dezember 2022 konnte im Rahmen eines kleinen und feinen Festakts die Inbetriebnahme der totalsanierten Liegenschaft Bäumlweg 30 mit geladenen Gästen gefeiert werden. Im Anschluss nahmen über 100 Leute die Gelegenheit wahr, um einen Blick die Liegenschaft mit den sanierten Wohnungen und dem Saal als „Herzstück“ der Liegenschaft zu werfen. Aufgrund der aktuellen Energiemangellage wird sich auch der Entscheid zur Realisierung einer Photovoltaikanlage bewähren. Das Wettbewerb-Siegerprojekt „Libellule“ wurde durch die eingesetzte Baukommission gemeinsam mit dem beauftragten Architekten Pascal Wassmann erfolgreich umgesetzt, sodass per Ende November 2022 erste Mieter eingezogen sind. Offen sind noch die Umgebungsarbeiten, welche im 1. Quartal 2023 ausgeführt werden. Per Ende 2022 liegen 14 feste Mietverhältnisse vor. Auf Januar 2023 wird auch der Mittagstisch Hinter Gärten wieder am Bäumlweg 30 im neuen Saal stattfinden, ist dieser doch für externe Personen wie z.B. Quartiervereine etc. mietbar.

Bauliches

Im Jahr 2022 wurde in einem intensiven gemeinsamen Prozess eine gute Planungs- und Finanzgrundlage erarbeitet, damit identifizierte und anstehende Unterhaltsarbeiten in den Liegenschaften des Landpfundhauses in den kommenden Jahren sukzessiv angegangen und finanziert werden können.

Trägerschaft und Betriebskommission

In der Trägerschaft des Landpfundhauses, welche sich aus den Trägern Einwohnergemeinde Riehen, Bürgergemeinde Bettingen und Bürgergemeinde Riehen zusammensetzt wie auch in der durch die Trägerschaft eingesetzte Betriebskommission, gab es 2022 diverse Änderungen. Der bisherige Präsident und einer der Vertreter der Bürgergemeinde Riehen, Daniele Agnolazza, trat als Bürgerrat zurück und wurde durch Niggi Bracher ersetzt. Auch bei der Vertretung der Einwohnergemeinde Riehen kam es (aufgrund der Riehener Gesamterneuerungswahlen 2022) zu einem Wechsel, so dass seit Mai 2022 die Zusammensetzung der Trägerschaft wie folgt aussieht:

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

Bei der Betriebskommission ist Dr. Markus Stadlin zurücktreten. An seiner Stelle wurde Matthias Schmitz in die Betriebskommission gewählt, die sich nun neu wie folgt zusammensetzt:

- Daniele Agnolazza, Präsident
- Simon Ganther, Mitglied
- Matthias Schmitz, Mitglied
- Jean-Pierre Wymann, Mitglied
- Mario Biondi, mit beratender Stimme

In beiden Gremien ist Siedlungsleiterin Barbara Tschanz für das Sekretariat verantwortlich.

Riehen, im April 2023

Daniele Agnolazza,
Präsident der Betriebskommission

BALCONSULT.AG

Bericht der Revisionsstelle zur
eingeschränkten Revision
an die Delegiertenversammlung
der Trägergemeinden des
Landpfundhauses Riehen/Bettingen
Geschäftsjahr 2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Landpfundhauses Riehen/Bettingen für das am 31. Dezember 2022 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 2023

BALCONSULT AG

Thomas Allemann
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Andreas Herren
Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz per 31. Dezember 2022

	CHF		CHF	
	31.12.2022	%	31.12.2021	%
Kasse	359.50		796.40	
PostFinance Liegenschaftsverwaltung	384'971.43		211'297.62	
PostFinance Aktivitäten	2'258.25		2'313.25	
PostFinance Siedlungskonto	13'614.83		29'039.53	
BKB CH16 0077 0016 0504 1121 0	743'215.83		743'277.63	
UBS CH64 0029 2292 1561 1402 R Projekt	6'843.60		6'923.60	
UBS CH59 0029 2292 1561 1403 H Projekt	-17'780.89		3'686.25	
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	0.00		0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00		0.00	
Mietersammelkonto Forderungen	39'116.80		30'021.15	
Aktuelle Heiz- + Nebenkosten (nicht abgerechnet)	25'386.36		21'474.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	32'587.80		47'719.20	
Umlaufvermögen	1'230'573.51	8.64	1'096'548.63	9.74
Büro- und IT-geräte	2'955.15		3'940.20	
Liegenschaften	13'009'615.84		10'155'316.50	
Anlagevermögen	13'012'570.99	91.36	10'159'256.70	90.26
	<u>14'243'144.50</u>	100.00	<u>11'255'805.33</u>	100.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	23'037.37		48'079.70	
übrige kurzfristige Verpflichtungen	2'098.25		0.00	
Mietersammelkonto Verbindlichkeiten	82'041.50		80'162.35	
UBS Feste Vorschüsse	4'330'000.00		1'330'000.00	
Vorauszahlungen Heiz- + Nebenkosten	36'380.00		34'480.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	19'830.15		96'726.15	
Fremdkapital kurzfristig	4'493'387.27	31.55	1'589'448.20	14.12
Hypotheken	7'400'000.00		7'400'000.00	
Rückstellungen Liegenschaften	233'410.00		218'710.00	
Fremdkapital langfristig	7'633'410.00	53.59	7'618'710.00	67.69
Eigenkapital	2'170'758.07		2'170'758.07	
Gesetzliche Reserven	97'212.10		97'212.10	
Saldovortrag	-220'323.04		-67'582.52	
Jahresergebnis	68'700.10		-152'740.52	
Eigenkapital	2'116'347.23	14.86	2'047'647.13	18.19
Total Passiven	<u>14'243'144.50</u>	100.00	<u>11'255'805.33</u>	100.00

Erfolgsrechnung vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	CHF 2022		CHF 2021	
Erlöse aus Vermietung/ Verzinsung	832'154.80		833'347.10	
Nebenkostenpauschale und Übriges	115'190.50		111'065.35	
Nettoerlöse	947'345.30	100.00	944'412.45	100.00
Hypothekarzinsen	110'800.00		110'800.00	
Zinsen Feste Vorschüsse	26'955.70		816.65	
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	209'351.80		329'321.35	
Umbau Bäumlweg inkl. Projektierung	0.00		-1'214.60	
Versicherungen	15'231.40		23'332.40	
Heiz- und Nebenkosten/ Div. Dienste	112'039.79		141'508.90	
Direkter Aufwand	474'378.69	50.07	604'564.70	64.01
<u>Bruttoergebnis I</u>	<u>472'966.61</u>	49.93	<u>339'847.75</u>	35.99
Lohnaufwand	123'512.00		114'676.60	
Sozialversicherungsaufwand	41'742.05		43'216.15	
Übriger Personalaufwand	21'176.15		75'545.50	
Personalaufwand	186'430.20	19.68	233'438.25	24.72
<u>Bruttoergebnis II</u>	<u>286'536.41</u>	30.25	<u>106'409.50</u>	11.27
Verwaltungsaufwand	22'149.98		70'078.17	
Buchführung und Beratung Biondi Treuhand	9'858.19		16'794.46	
Beiträge	3'366.00		3'655.00	
Fremdhonorare	0.00		0.00	
URE Informatik	11'827.05		12'869.00	
Spesen für Dritte / Repräsentation	3'405.55		1'232.20	
Aktivitäten	6'019.15		4'698.79	
Beiträge Bewohner an Aktivitäten	0.00		0.00	
Betriebsaufwand	56'625.92	5.98	109'327.62	11.58
<u>Betriebsergebnis I</u>	<u>229'910.49</u>	24.27	<u>-2'918.12</u>	-0.31
Abschreibungen	-144'985.05	-15.30	-145'313.40	-15.39
<u>Betriebsergebnis II</u>	<u>84'925.44</u>	8.96	<u>-148'231.52</u>	-15.70
Finanzaufwand	-1'525.34		-2'169.00	
Ausserordentlicher Aufwand	-14'700.00		-2'340.00	
<u>Jahresergebnis</u>	<u>68'700.10</u>	7.25	<u>-152'740.52</u>	-16.17

Anhang zur Jahresrechnung 2022

<u>Rückstellungen</u>		233'410.00	
1% vom Gebäudeversicherungswert (23,341 Mio)		233'410.00 Veränderung CHF 14'700	
<u>Hypotheken</u>	<u>Laufzeit</u>	%	7'400'000.00
Inzlingerstrasse 46			6'000'000.00
	steht auf Parzelle ASO		
Bäumliweg 30			0.00
Oberdorfstrasse 15			1'400'000.00
	12.2020 - 12.2024	1.75	800'000
	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
			Umlage auf ASO im 2020
<u>Feste Vorschüsse</u>		4'330'000.00	
UBS Switzerland AG	(Deckung: SB im 1. Rang ASB)	4'330'000.00	
<u>Nettoauflösung stiller Reserven:</u>		0.00	
keine Position		0.00	
<u>Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen</u>		14'700.00	
Aufwand (Konto 4480)	Anpassung Rückstellung Liegenschaften 1%	14'700.00	
Anpassung Rückstellung Liegenschaften:			
Bestand per 2021	21'871'000.00		
Bestand per 2022	23'341'000.00	1'470'000.00	
1% davon	Erhöhung	14'700.00	
Einsetzen der passiven Rückstellung Liegenschaften		233'410.00	
Anpassung der passiven Rückstellung Liegenschaften		14'700.00	
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter	Keine / Keine / Pfandbestellungen zugunsten PKBS Hypotheken		
	CHF 7'450'000.00 (PKBS/31.12.2021)		
	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	94.90%	prov. 31.12.2022	
Fehlbetrag (Unterdeckung) prov.	CHF	-121'000.00	
		(minus)	

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 2022

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

2022

Liegenschaften (Buchwerte):

Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 (Buchwert)	5'693'000.00
Liegenschaft Oberdorfstrasse 15 (Buchwert)	363'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Buchwert)	957'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Umbau - Buchwert)	5'059'614.84
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Buchwert)	937'000.00
	<u>13'009'614.84</u>

Gebäudeversicherung Basel-Stadt (nur Gebäude):

Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 (Versicherungswert)	7'997'000.00
Liegenschaft Oberdorfstrasse 15 (Versicherungswert)	7'196'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Versicherungswert)	5'561'000.00
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Versicherungswert)	2'587'000.00
	<u>23'341'000.00</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
13'450'000.00