

Jahresbericht 2023



(Foto: Monica Kleiner)

Leitung und Verwaltung

Nachdem per Ende Dezember 2022 die Liegenschaft Bäumlweg wieder verfügbar und erste Mieterinnen und Mieter einziehen konnten und im Laufe des 2023 voll vermietet werden konnte, nahm die intensive zeitliche Belastung seitens der Siedlungsleiterin Barbara Tschanz und der Liegenschaftsverwalterin Tanja Buholzer ab und bewegte sich glücklicherweise im Normalbereich. Alle Liegenschaften des Landpfundhauses sind voll belegt, d.h. alle 62 Wohnungen sind vermietet. Im Landpfundhaus leben zurzeit 75 Mieterinnen und Mieter. Für alle Häuser wird eine Warteliste geführt. 2023 fanden verschiedenen Veranstaltungen statt. Einige hausintern, damit sich alte und neue Mieter kennenlernen konnten, andere für die gesamte Mieterschaft (Gartenplausch im Garten an der Oberdorfstrasse, Ausflug an den Neuenburgersee). Feierlicher Abschluss war die sehr gut besuchte besinnliche und fröhliche Weihnachtsfeier im Wendelin. Ziel dieser durch die Siedlungsleitung organisierten Treffen, ist die Förderung des Austauschs unter der Mieterschaft. Das dies auch ohne Anstoss seitens der Siedlungsleitung realisiert werden kann, zeigte die aus einer Eigeninitiative einer Gruppe aus der Mieterschaft der Liegenschaft Oberdorfstrasse entstandene Treffen. Dort hat sich im vergangenen Jahr eine Gruppe gebildet, die ein gemeinsames Spaghetti-Essen oder einen Altjahres-Umtrunk organisierte, welche grossen Anklang fand. Auch im vergangenen Berichtsjahr wurde an der Liegenschaft Inzlingerstrasse wiederum eine grössere Sanierungsmassnahme notwendig, mussten doch die Terrassenböden im 1. OG ersetzt werden, da die vorhandenen Holzdielen an verschiedenen Stellen defekt waren. Für 2024 ist auch der Ersatz der Holzdielen auf den Terrassen im 2. Stock geplant. Hinzu kam ein Garantiefall (Wasserschaden) bei der im 2022 erfolgten Terrassensanierung im Dachgeschoss.

Baukommission Bäumlweg 30

Im 2023 fanden keine Baukommissionssitzungen mehr statt. Geprägt war das Jahr von diversen Gesprächsverhandlungen mit dem beauftragten Architekten, wurde doch von seiner Seite ein höherer Stundenaufwand geltend gemacht, als budgetiert. Seitens der Baukommission wurde auf ein Teil der Forderungen eingegangen, da diese nachvollziehbar waren. Per Ende Jahr wurde seitens des Architekten die Schlussdokumentation abgegeben, die noch geprüft wird. Die Schlussrechnung ist noch ausstehend. Aktuell gehen wir weiterhin davon aus, dass die Sanierung knapp unterhalb des Kostenvoranschlags abgeschlossen werden kann, was für diesen schwierigen Bauzeitraum (Corona) durchaus als sensationell zu betrachten ist. Erfreulich war, dass die Fachzeitschrift «Hochparterre» in ihrer Dezemberausgabe ausführlich über die Vergabe einer Anerkennung des Förderpreises «Kaninchen» an Erstlingswerke junger Architekten berichtete und über den Umbau berichtete

Bauliches

Basierend auf der im 2022 erarbeiteten Planungs- und Finanzgrundlage wurden im 2023 erste Unterhalts- und Sanierungsvorhaben realisiert.

Trägerschaft und Betriebskommission

Die beiden Gremien befassten sich in den insgesamt 6 Sitzungen u.a. mit folgenden Themen:

- Genehmigung Geschäftsbericht mit Jahresrechnung 2022 inkl. Revisionsbericht
- Genehmigung Budget 2024
- Refinanzierung der Hypothek Bäumlweg 30
- Weiteres Vorgehen bezüglich aktueller Pensionskassenlösung
- Umgang mit der erfolgten Erhöhung des Referenzzinssatz
- Strategische Überlegungen bezüglich der zukünftigen Verortung des Landpfundhauses

Nach rund 10 Jahren als Delegierter der Bürgergemeinde Riehen in der Trägerschaft des Landpfundhauses, und davon mehrere Jahre als Vizepräsident und Präsident der Trägerschaft im Einsatz, wie auch als Präsident der Betriebskommission, ist Daniele Agnolazza per Ende 2023 von seinem Amt als Präsident der Betriebskommission zurückgetreten. Die Nachfolgeplanung wurde per Ende 2023 aufgegleist und soll im 1. Quartal 2024 geregelt werden können.

BALCONSULT.AG

Bericht der Revisionsstelle zur
eingeschränkten Revision
an die Delegiertenversammlung
der Trägergemeinden des
Landpfundhauses Riehen/Bettingen
Geschäftsjahr 2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Landpfundhauses Riehen/Bettingen für das am 31. Dezember 2023 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, 9. April 2024

BALCONSULT AG

Thomas Allemann
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Andreas Herren
Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz per 31. Dezember 2023

	CHF		CHF	
	31.12.2023	%	31.12.2022	%
Kasse	695.70		359.50	
PostFinance Liegenschaftsverwaltung	554'328.08		384'971.43	
PostFinance Aktivitäten	2'198.25		2'258.25	
PostFinance Siedlungskonto	88'728.91		13'614.83	
BSKB CH16 0077 0016 0504 1121 0	243'886.90		743'215.83	
UBS CH64 0029 2292 1561 1402 R Projekt	58.05		6'843.60	
UBS CH59 0029 2292 1561 1403 H Projekt	290.32		-17'780.89	
BSKB Festgeldanlagen	500'000.00		0.00	
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	0.00		0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	394.63		0.00	
Mieterkonten Forderungen (Aktiv)	13'461.45		39'116.80	
Aktuelle Heiz- + Nebenkosten (nicht abgerechnet)	185'683.83		25'386.36	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'121.50		32'587.80	
Umlaufvermögen	1'590'847.62	10.03	1'230'573.51	8.64
Büro- und IT-geräte	2'216.35		2'955.15	
Liegenschaften	14'273'519.38		13'009'615.84	
Anlagevermögen	14'275'735.73	89.97	13'012'570.99	91.36
Total Aktiven	15'866'583.35	100.00	14'243'144.50	100.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	33'550.80		23'037.37	
übrige kurzfristige Verpflichtungen	0.00		2'098.25	
Mieterkonten Verbindlichkeiten (Passiv)	113'428.95		82'041.50	
UBS Feste Vorschüsse	0.00		4'330'000.00	
Hypotheken ASB, kurzfristig	60'000.00		0.00	
Vorauszahlungen Heiz- + Nebenkosten	155'074.00		36'380.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	117'029.35		19'830.15	
Fremdkapital kurzfristig	479'083.10	3.02	4'493'387.27	31.55
Hypotheken	7'400'000.00		7'400'000.00	
Hypotheken ASB, langfristig	5'790'000.00		0.00	
Rückstellungen Liegenschaften	266'100.00		233'410.00	
Fremdkapital langfristig	13'456'100.00	84.81	7'633'410.00	53.59
Eigenkapital	2'170'758.07		2'170'758.07	
Gesetzliche Reserven	97'212.10		97'212.10	
Saldovortrag	-151'622.94		-220'323.04	
Jahresergebnis	-184'946.98		68'700.10	
Eigenkapital	1'931'400.25	12.17	2'116'347.23	14.86
Total Passiven	15'866'583.35	100.00	14'243'144.50	100.00

Erfolgsrechnung vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	CHF 2023		CHF 2022	
Erlöse aus Vermietung/ Verzinsung	1'138'439.25		832'154.80	
Nebenkostenpauschale und Übriges	113'586.40		115'190.50	
Nettoerlöse	1'252'025.65	100.00	947'345.30	100.00
Zinsen Hypothek	122'107.10		110'800.00	
Zinsen Feste Vorschüsse	127'445.75		26'955.70	
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	287'853.51		209'351.80	
Umbau Bäumlweg inkl. Projektierung	357'812.48		0.00	
Versicherungen	25'609.40		15'231.40	
Heiz- und Nebenkosten/ Div. Dienste	141'044.91		112'039.79	
Direkter Aufwand	1'061'873.15	84.81	474'378.69	50.07
<u>Bruttoergebnis I</u>	<u>190'152.50</u>	15.19	<u>472'966.61</u>	49.93
Lohnaufwand	135'426.55		123'512.00	
Sozialversicherungsaufwand	143'721.00		41'742.05	
Übriger Personalaufwand	13'442.00		21'176.15	
Personalaufwand	292'589.55	23.37	186'430.20	19.68
<u>Bruttoergebnis II</u>	<u>-102'437.05</u>	-8.18	<u>286'536.41</u>	30.25
Verwaltungsaufwand	16'196.12		22'149.98	
Buchführung und Beratung Biondi Treuhand	8'872.10		9'858.19	
Beiträge	3'915.00		3'366.00	
Fremdhonorare	0.00		0.00	
URE Informatik	9'048.80		11'827.05	
Spesen für Dritte / Repräsentation	2'828.55		3'405.55	
Aktivitäten / Anlässe mit Bewohner	7'809.12		6'019.15	
Beiträge Bewohner an Aktivitäten	0.00		0.00	
Betriebsaufwand	48'669.69	3.89	56'625.92	5.98
<u>Betriebsergebnis I</u>	<u>-151'106.74</u>	-12.07	<u>229'910.49</u>	24.27
Abschreibungen	-738.80	-0.06	-144'985.05	-15.30
<u>Betriebsergebnis II</u>	<u>-151'845.54</u>	-12.13	<u>84'925.44</u>	8.96
Finanzaufwand	-1'538.94		-1'525.34	
Finanzertrag	1'127.50		0.00	
Veränderung Rückstellung Liegenschaften	-32'690.00		-14'700.00	
<u>Jahresergebnis</u>	<u>-184'946.98</u>	-14.77	<u>68'700.10</u>	7.25

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Rückstellungen **266'100.00** Veränderung CHF 32'690
1% vom Gebäudeversicherungswert (26,610 Mio) 266'100.00

<u>Hypotheken</u>	<u>Laufzeit</u>	<u>%</u>		7'400'000.00
Inzlingerstrasse 46	steht auf Parzelle ASO			6'000'000.00
Oberdorfstrasse 15				1'400'000.00
	12.2020 - 12.2024	1.75	800'000	Umlage auf ASO im 2020
	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	

<u>Hypotheken ASB</u>	<u>Laufzeit</u>	<u>%</u>		5'850'000.00
Bäumliweg 30	30.11.23-30.11.28	2.21		3'000'000.00 davon CHF 60'000 kurzfr.
	SARON			2'850'000.00

Feste Vorschüsse	umgewandelt in Festhypothek / SARON	0.00
UBS Switzerland AG	(Deckung: SB im 1. Rang ASB)	0.00

Nettoauflösung stiller Reserven:	0.00
keine Position	0.00

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen	32'690.00
Aufwand (Konto 4480) Anpassung Rückstellung Liegenschaften 1%	32'690.00

Anpassung Rückstellung Liegenschaften:			
Bestand per 2022	23'341'000.00		
Bestand per 2023	26'610'000.00	3'269'000.00	
1% davon Erhöhung		32'690.00	
Einsetzen der passiven Rückstellung Liegenschaften			266'100.00
Anpassung der passiven Rückstellung Liegenschaften			32'690.00

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter	Keine / Keine / Pfandbestellungen zugunsten 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	38'059.70
Arbeitgeberbeitragsreserve mit VVZ	CHF	60'000.00

Deckungsgrad (prov.) bei Vorsorgeeinrichtung	100.80%	prov. 31.12.2023
Fehlbetrag (Unterdeckung) prov.	CHF	18'000.00
		(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 2023

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

2023

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)	6'323'518.38
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Buchwert)	937'000.00
diverse Pachtlandgrundstücke in Riehen	1.00
	14'273'519.38

Gebäudeversicherung Basel-Stadt (nur Gebäude):

Liegenschaft Inzlingerstrasse 46 (Versicherungswert)	8'437'000.00
Liegenschaft Oberdorfstrasse 15 (Versicherungswert)	7'592'000.00
Liegenschaft Bäumlweg 30 (Versicherungswert)	7'852'000.00
Liegenschaft Hinter Gärten 11 und 13 (Versicherungswert)	2'729'000.00
	26'610'000.00

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