



An den Grossen Rat

19.0908.01

FD/P190908

Basel, 3. Juli 2019

Regierungsratsbeschluss vom 2. Juli 2019

Der Lagebericht und die Jahresrechnung der Gebäudeversicherung Basel-Stadt für das Jahr 2018

Wir unterbreiten dem Grossen Rat den Lagebericht und die Jahresrechnung 2018 der Gebäudeversicherung Basel-Stadt.

Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 2. Juli 2019 den Lagebericht und die Jahresrechnung der Gebäudeversicherung Basel-Stadt für das Jahr 2018 genehmigt. Gemäss § 1 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz ist der Lagebericht und die Jahresrechnung vom Regierungsrat zur Kenntnisnahme an den Grossen Rat weiterzuleiten.

Der Lagebericht und die Jahresrechnung 2018 wurde den Mitgliedern des Grossen Rates von der Gebäudeversicherung bereits zugestellt. Wir bitten um Kenntnisnahme.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Elisabeth Ackermann
Präsidentin

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Lagebericht und Jahresrechnung 2018

Gebäudeversicherung Basel-Stadt



Unbürokratisch und effizient

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 zeigte die Natur einmal mehr, welche Gewalt sie zu entfalten vermag. Sturmwind «Burglind» verursachte allein im Kanton Basel-Stadt gegen 800 Gebäudeschäden. Viele Dächer, Lamellenstoren, Rollläden und andere Gebäudeteile wurden beschädigt. Zahlreiche weitere Regionen der Schweiz waren ebenfalls stark betroffen und im Verlauf des Jahres zusätzlich mit der Bewältigung von heftigen Hagel- und Überschwemmungsereignissen beschäftigt.

Dank grossem Einsatz der Handwerksunternehmen konnte in Basel-Stadt der Grossteil der Sturmschäden umgehend und im Interesse der Kunden instand gestellt werden. Die Kosten wurden von der Gebäudeversicherung prompt und ohne Selbstbehalt beglichen. In Basel scheint «Burglind» deshalb heute bereits vergessen.

Die gewohnt unbürokratische und effiziente Schadenabwicklung ist ein Markenzeichen unserer Gebäudeversicherung. Sie ist als nicht-gewinnorientierte Unternehmung unterwegs und setzt alles daran, mit kundenorientiertem Handeln dem Service public nachzuleben, stets getreu dem Motto «Da, wenn Sie uns brauchen».



Dr. Eva Herzog
Präsidentin der
Verwaltungskommission



Dr. Peter J. Blumer
Direktor

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Inhaltsverzeichnis	3
Organe	4

1	Konsolidierte Jahresrechnung	
1.1	Lagebericht	6
1.2	Erfolgsrechnung	12
1.3	Bilanz	14
1.4	Geldflussrechnung	16
1.5	Anhang	18
1.6	Revisionsbericht	26

2	Gebäudeversicherung Basel-Stadt	
2.1	Lagebericht	28
2.2	Erfolgsrechnung	30
2.3	Bilanz	32
2.4	Statistik	34

3	Feuerschutzfonds	
3.1	Lagebericht	37
3.2	Erfolgsrechnung	38
3.3	Bilanz	39

4	Aedificura AG	
4.1	Lagebericht	40
4.2	Erfolgsrechnung	42
4.3	Bilanz	43

Organe

	Verwaltungskommission
Präsidentin	Regierungsrätin Dr. phil. Eva Herzog, von Basel, Vorsteherin des Finanzdepartementes des Kantons Basel-Stadt
Vizepräsidentin	Dr. iur. Ingrid Duplain, von Basel, vormals Corporate Secretary Novartis, Basel
Mitglieder	Lic. iur. Oliver Borer, von Himmelried SO, Advokat, obcb Advokaten, Basel
	Dr. rer. pol. Michaela Collins, von Basel, vormals Vice President bei der Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
	Theo Meyer, von Basel, vormals Präsident des Verwaltungsrates der wgn Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Basel
	Richard Schlägel, von Solothurn, Leiter Immobilienkunden BKB, Basel, Vorstandsmitglied HEV, Basel
	Kerstin Valk, von Riehen, dipl. Architektin ETH / SIA, Valk Architekten GmbH, Basel
Sekretärin	Dr. iur. Alexandra Schilling, von Binningen, Major, Leiterin der Kommandoabteilung der Kantonspolizei Basel-Stadt, Justiz- und Sicherheitsdepartement, Basel

	Direktion
Direktor	Dr. iur. Peter J. Blumer, Rechtsanwalt
Direktionssekretariat	Michaele Lehner
	Abteilungsleiter
Versicherungsabteilung	Markus Hufschmid, dipl. Betriebswirt FH
Schadenabteilung	Marc Engel, Versicherungsfachmann mit eidg. Fachausweis / EMBA FH
Finanz- und Rechnungswesen	Claudia Mosheer Berner, Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
IT & Organisation	Martin Matter, Wirtschaftsinformatiker FH
Feuerpolizei	Thomas Wohlrab, dipl. Chem.-Ing. HTL / SIA
	Revisionsstelle
	PricewaterhouseCoopers AG, Basel

1.1 Lagebericht 2018

Zusammenfassung

Das Berichtsjahr weist im Vergleich zum 10-jährigen Mittel eine leicht rückläufige Feuerschadenhäufigkeit aus. Es ereigneten sich 149 Feuerschäden mit einer Schadenssumme von CHF 9,47 Mio. Allein die fünf grössten Feuerschäden belaufen sich auf CHF 2,78 Mio. Im Elementarschadenbereich ist die Schadenhäufigkeit leicht angestiegen. Es ereigneten sich 995 Elementarschäden mit einer Schadenssumme von CHF 4,78 Mio, verursacht durch den Sturm «Burglind» und ein paar kleinere Sturm- und Hagelereignisse.

Die gesamten Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung belaufen sich auf CHF 9,19 Mio (Vorjahr CHF 16,64 Mio, davon CHF 10 Mio für das Aufstocken der Rückstellungen für nicht eingekaufte Rückversicherung). Bei Erträgen in der Höhe von CHF 27,41 Mio (Vorjahr CHF 26,88 Mio) und einem Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung von CHF 6,00 Mio (Vorjahr CHF 5,75 Mio) resultiert ein *versicherungstechnisches Ergebnis* von CHF 12,21 Mio (Vorjahr CHF 4,49 Mio).

Die auf Jahresende 2018 eingebrochenen Aktienmärkte liessen das *Kapitalanlageergebnis* auf CHF -8,21 Mio sinken (Vorjahr CHF 23,12 Mio). Im Jahr 2018 erhöhten sich die Aufwendungen für Kapitalanlagen auf CHF 32,74 Mio (Vorjahr CHF 19,23 Mio), während sich die Erträge auf CHF 24,53 Mio reduzierten (Vorjahr CHF 42,35 Mio).

Die Summe aus versicherungstechnischem- und Kapitalanlageergebnis sowie der sonstigen finanziellen Erträge und Aufwendungen ergibt das *operative Ergebnis*. Dieses schliesst im Berichtsjahr mit CHF 4,41 Mio leicht positiv ab (Vorjahr CHF 27,86 Mio). Nach Abzug des Beitrags an die Kosten des Löschwesens in der Höhe von CHF 4,83 Mio, der ausbezahlten Subventionen für Brand- und Elementarschutzeinrichtungen im Umfang von CHF 4,13 Mio resultiert ein negatives *Jahresergebnis* von CHF -4,57 Mio (Vorjahr Ertragsüberschuss von CHF 19,25 Mio). Dieses wird dem Reservefonds belastet. Der Reservefonds (exkl. Feuerschutzfonds) beträgt per Ende 2018 CHF 226,09 Mio (Vorjahr CHF 231,36 Mio).

Prämien

Nach Abzug der Rabatte von CHF 4,02 Mio für getätigte Schadenverhütungsmassnahmen belaufen sich die Prämieinnahmen auf

1.1

CHF 32,23 Mio (Vorjahr CHF 32,07 Mio). Der durchschnittliche Prämiensatz ist im Jahr 2018 auf 0,400‰ (Vorjahr 0,402‰) gesunken. Der Kanton Basel-Stadt gehört zu den vier Kantonen mit den tiefsten Prämiensätzen.

Gedekte Gefahren und Versicherungskapital

Die Gebäudeversicherung versichert sämtliche Gebäude im Kanton Basel-Stadt in der Regel zum Neuwert bzw. zum Wiederherstellungswert gegen Feuer- und Elementarschäden.

Die 35'135 versicherten Gebäude (Vorjahr 35'177) erreichen einen Gesamtwert von CHF 80,5 Mrd (Vorjahr CHF 79,8 Mrd). Der Baukostenindex für 2018 bleibt unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 136,7 Punkten. Der durchschnittliche Kubikmeterpreis aller versicherten Gebäude erreicht im Berichtsjahr CHF 729.– pro m³ (Vorjahr CHF 728.– pro m³).

Feuerschäden

Für Schäden aus dem laufenden Geschäftsjahr sind CHF 1,72 Mio (Vorjahr CHF 1,61 Mio) und für Schäden aus den vorangegangenen Jahren sind CHF 3,68 Mio (Vorjahr CHF 2,25 Mio) bezahlt worden. Die Veränderung der versicherungstechnischen Rückstellungen beläuft sich auf CHF -1,47 Mio.

Elementarschäden

Für die im Berichtsjahr angefallenen Elementarschäden sowie für die Schäden der Vorjahre sind CHF 2,28 Mio (Vorjahr CHF 1,55 Mio) ausbezahlt worden. Die versicherungstechnischen Rückstellungen mussten um CHF 0,51 Mio erhöht werden.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Berichtsjahr leicht von CHF 5,75 Mio auf CHF 6,00 Mio erhöht. Die Zunahme ist einerseits auf gestiegene Informatikkosten wegen eines neuen «Disaster Recovery» zurückzuführen und andererseits wegen zusätzlichen Personalkosten, weil die Abnahmen und periodischen Kontrollen von Brandmelde-, Sprinkler- und Blitzschutzsystemen nicht mehr extern vergeben, sondern neu von einem internen Mitarbeiter ausgeführt werden.

Kapitalanlagen

Das Kapitalanlageergebnis ist mit CHF -8,21 Mio negativ ausgefallen (Vorjahr CHF 23,12 Mio). Die per Ende Jahr eingebrochenen Aktienmärkte trugen zu diesem Ergebnis bei. Auf der Ertragsseite sind die Zins- und Dividendenerträge mit CHF 11,22 Mio um CHF 0,96 Mio höher ausgefallen als im Vorjahr. Die realisierten und nicht realisierten Gewinne aus Kapitalanlagen verringerten sich auf CHF 4,84 Mio (Vorjahr CHF 31,78 Mio). Die realisierten und nicht realisierten Verluste aus Kapitalanlagen sind mit CHF -25,39 Mio gegenüber dem Vorjahr (CHF -4,30 Mio) deutlich höher ausgefallen. Die vorhandenen Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagen wurden um CHF 7,90 Mio aufgelöst. Sie betragen per Ende 2018 CHF 94,41 Mio; davon sind CHF 78,80 Mio für Wertschwankungen auf den Wertpapieren zurückgestellt. Diese entsprechen nach wie vor den Vorgaben des Anlagereglements. Die Betriebskosten der Liegenschaften erhöhten sich um CHF 1,36 Mio auf CHF 3,56 Mio, bedingt durch die inzwischen abgeschlossene Innensanierung der Liegenschaft Aeschengraben 20 in Basel.

Sonstige finanzielle Erträge und Aufwendungen

Von den sonstigen finanziellen Erträgen und Aufwendungen im Umfang von CHF 0,41 Mio (Vorjahr CHF 0,25 Mio) fallen CHF 0,14 Mio auf die Dividendenerträge aus der Beteiligung Bonainvest AG sowie CHF 0,25 Mio, welche der Feuerpolizei aus den Gebühreneinnahmen des Baubewilligungsverfahrens zustehen.

Feuerschutzfonds

Die jährlichen Zuwendungen in den Feuerschutzfonds betragen gemäss gesetzlicher Vorschrift 31% der Nettoprämieeinnahmen, was CHF 9,66 Mio entspricht. Davon wird die eine Hälfte dem Kanton Basel-Stadt als Beitrag an die Kosten des Löschwesens überwiesen. Die andere Hälfte ist zur Förderung der Brand- und Elementarschadenprävention bestimmt.

Im Berichtsjahr sind 314 (Vorjahr 318) Subventionsgesuche eingegangen. Die Gebäudeversicherung hat für vollzogene Präventionsmassnahmen CHF 4,13 Mio (Vorjahr CHF 3,79 Mio) vergütet. Die detaillierte Feuerschutzfonds-Rechnung wird auf Seite 38 dargestellt.

Risikobeurteilung

Eine Risikoanalyse im Bereich Feuer aus dem Jahre 2015 zeigt, dass der grösstmögliche Feuerschaden im Versicherungsgebiet der Gebäudeversicherung Basel-Stadt mit der heutigen Rückversicherungsstruktur und den Eigenmitteln bewältigt werden kann. Dasselbe gilt für die Risikobeurteilung im Bereich Elementarschaden. Im Jahre 2017 wurde die Risikotragfähigkeit im Bereich Hagel vertieft untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass im Falle eines Extremereignisses mit einer Wiederkehrperiode von 1'000 Jahren (Eintrittswahrscheinlichkeit 0,1%) Handlungsbedarf besteht. Der Verwaltungsrat hat sich im Geschäftsjahr vertieft mit diesem Thema auseinandergesetzt. Er wird dem Grossen Rat 2019 einen Vorschlag für eine Gesetzesanpassung einreichen. Vorgesehen ist die Einführung einer Haftungsbegrenzung pro Gebäude. Mit dieser Limitierung werden nach wie vor 93% aller Gebäude in den Genuss eines umfassenden Versicherungsschutzes kommen.

Die jährliche Risikobeurteilung bei der Aedificura AG hat gezeigt, dass die ermittelten Gefährdungen die finanzielle Situation der Gesellschaft kaum beeinträchtigen und mit den vorhandenen Mitteln problemlos aufgefangen werden können.

Der Wertschriftenbestand der Gebäudeversicherung wird von der Anlagekommission quartalsweise beurteilt. Für dessen Wertschwankungen sind Risikoschwankungsrückstellungen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Ausblick

Für das kommende Geschäftsjahr steht die obenerwähnte Gesetzesrevision im Vordergrund und in den kommenden Jahren wird sich die Gebäudeversicherung mit der Digitalisierung im Bereich Schadenabwicklung befassen.

Bei der Aedificura AG stehen in den kommenden Jahren diverse Sanierungen / Umbauten im Umfang von mehreren Millionen bei den Liegenschaften Wasserstrasse, Basel, und Bienenstrasse, Oberwil, an. Zwecks Diversifikation und Ausbau des Immobilienportefeuilles evaluiert Aedificura AG weiterhin geeignete Kaufobjekte im Raum Zürich und Innerschweiz.

Personelles

Am 1. Januar 2018 hat Herr Lars Bohler seine Arbeit bei der Gebäudeversicherung / Feuerpolizei aufgenommen. Er koordiniert und leitet die Abnahmen von Blitzschutzsystemen, Brandmelde- und Sprinkleranlagen. Wir wünschen ihm viel Freude und Erfolg in seinem neuen Tätigkeitsgebiet.

Basel, 23. Mai 2019

Für die Verwaltungskommission
Die Präsidentin
Dr. Eva Herzog

Der Direktor
Dr. Peter J. Blumer

Erfolgsrechnung	2018 CHF	2017 CHF
Prämien		
Bruttoprämien	32'227'182.00	32'073'582.00
Stempelabgaben	-1'074'758.60	-1'069'636.15
Einlage in Feuerschutzfonds	0.00	0.00
Rückversicherungsprämien Feuer und Elementar	-3'348'661.00	-3'421'028.00
Rückversicherungsprämie Erdbebenpool	-1'438'000.00	-1'457'000.00
Verdiente Prämien für eigene Rechnung	26'365'762.40	26'125'917.85
Sonstige Erträge aus dem Versicherungs- und Rückversicherungsgeschäft (Regresse)	1'042'884.25	753'734.90
Total Erträge aus dem versicherungstechnischen Geschäft	27'408'646.65	26'879'652.75
Zahlungen für Versicherungsfälle brutto		
Feuerschäden bezahlt laufendes Jahr	-1'716'657.00	-1'612'463.00
Feuerschäden bezahlt Vorjahre	-3'683'513.00	-2'250'099.00
Anteil Rückversicherer Feuerschäden	0.00	0.00
Elementarschäden bezahlt laufendes Jahr	-1'783'705.00	-292'237.00
Elementarschäden bezahlt Vorjahre	-491'696.00	-1'253'386.00
Anteil Rückversicherer Elementarschäden	0.00	0.00
IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
Total Zahlungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung	-7'675'571.00	-5'408'185.00
Veränderung der versicherungstechnischen Rückstellungen		
für Feuerschäden	-1'466'472.00	-2'131'896.00
für Anteil versicherungstechn. Rückstellung aus Rückvers. Feuer	0.00	0.00
für Elementarschäden	-50'949.00	961'447.00
für Anteil versicherungstechn. Rückstellung aus Rückvers. Elementar	0.00	-60'658.00
für IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
für IRG-Verpflichtung	0.00	0.00
für Erdbebenpool-Verpflichtung	0.00	0.00
für nicht eingekaufte Rückversicherung	0.00	-10'000'000.00
Total Veränderungen der versicherungstechnischen Rückstellungen	-1'517'421.00	-11'231'107.00
Total Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung	-9'192'992.00	-16'639'292.00
Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung		
Versicherungstechnischer Aufwand	-1'031'343.25	-1'035'891.76
Personalaufwand	-3'329'950.24	-3'095'833.90
Gebäudeaufwand	-403'137.80	-396'200.20
Verwaltungsaufwand	-326'575.89	-336'803.20
Aufwand Risikoinpektoren	-75'712.05	-285'201.90
Informatikaufwand	-633'178.34	-490'878.00
Abschreibungen	-203'028.55	-109'818.40
Total Abschluss- und Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung	-6'002'926.12	-5'750'627.36
Total Aufwendungen aus dem versicherungstechnischen Geschäft	-15'195'918.12	-22'389'919.36
Total versicherungstechnisches Ergebnis	12'212'728.53	4'489'733.39

	2018 CHF	2017 CHF
Erträge aus Kapitalanlagen		
Zins- und Dividendenerträge aus Kapitalanlagen	11'220'347.52	10'263'463.38
Realisierte Gewinne aus Kapitalanlagen	2'521'737.40	7'943'350.11
Nicht realisierte Gewinne aus Kapitalanlagen	2'320'398.51	23'840'880.29
Währungsgewinne aus Kapitalanlagen	548'345.06	286'041.04
Sonstige Erträge aus Kapitalanlagen	20'310.25	20'610.62
Auflösung Schwankungsrückstellungen für Kapitalanlagerisiken	7'900'000.00	0.00
Total Erträge aus Kapitalanlagen	24'531'138.74	42'354'345.44
Aufwendungen für Kapitalanlagen		
Realisierte Verluste aus Kapitalanlagen	-5'408'983.64	-2'098'708.02
Nicht realisierte Verluste aus Kapitalanlagen	-19'981'411.00	-2'202'928.62
Währungsverluste aus Kapitalanlagen	-372'615.58	-423'534.30
Vermögensverwaltungsgebühren	-1'028'353.77	-960'174.43
Bankspesen und Kommissionen	-321'495.18	-382'084.28
Betriebskosten Liegenschaften	-3'562'449.46	-2'206'360.35
Abschreibungen Liegenschaften	-470'000.00	-554'168.05
Bildung Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagerisiken	-1'596'128.42	-10'404'083.47
Total Aufwendungen für Kapitalanlagen	-32'741'437.05	-19'232'041.52
Kapitalanlageergebnis	-8'210'298.31	23'122'303.92
Sonstige finanzielle Erträge	417'064.40	257'325.73
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-7'624.44	-6'836.11
Operatives Ergebnis	4'411'870.18	27'862'526.93
Sonstige Erträge	359.00	279.00
Beitrag an die Kosten des Löschwesens	-4'828'625.50	-4'805'611.50
Ausrichtung von Subventionen	-4'128'180.60	-3'790'993.95
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
Überschuss (+) / Verlust (-) vor Steuern	-4'544'576.92	19'266'200.48
Direkte Steuern	-25'783.35	-16'714.85
Jahresergebnis	-4'570'360.27	19'249'485.63

Aktiven per 31. Dezember	2018	2017
	CHF	CHF
Kapitalanlagen	489'546'237.68	507'840'438.69
Immobilien	84'215'000.00	84'335'000.00
Beteiligungen (Feuerschutzfonds und Aedificura AG)	0.00	0.00
Festverzinsliche Wertpapiere	225'893'998.91	226'294'130.99
Darlehen Aedificura	0.00	0.00
Aktien	160'669'694.19	180'928'160.30
Flüssige Mittel (in Vermögensverwaltung)	11'767'794.58	9'283'397.40
Übrige langfristige Kapitalanlagen	6'999'750.00	6'999'750.00
Andere Aktiven	40'061'417.74	30'792'420.03
Forderungen aus derivaten Finanzinstrumenten	377.16	24'585.18
Betriebsnotwendige Liquidität	35'734'803.08	27'602'644.26
Anteil versicherungstechnische Rückstellungen aus Rückversicherung	0.00	0.00
für Feuer	0.00	0.00
für Elementar	0.00	0.00
Sachanlagen	4.00	4.00
Forderungen aus dem Versicherungsgeschäft	10'187.00	11'955.00
gegenüber Versicherungsnehmern	10'187.00	11'955.00
gegenüber Rückversicherungen	0.00	0.00
Forderungen gegenüber Feuerschutzfonds	0.00	0.00
Übrige Forderungen	3'446'832.71	2'219'913.54
Sonstige Aktiven (Mietinsdepot)	148'165.95	148'151.15
Aktive Rechnungsabgrenzung	721'047.84	785'166.90
Total Aktiven	529'607'655.42	538'632'858.72

Passiven per 31. Dezember	2018	2017
	CHF	CHF
Fremdkapital	299'931'693.42	304'386'536.45
Versicherungstechnische Rückstellungen	199'213'523.00	197'696'102.00
für Feuer-Schäden	13'090'579.00	11'624'107.00
für Elementar-Schäden	5'422'944.00	5'371'995.00
für IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
für IRG-Verpflichtung	36'000'000.00	36'000'000.00
für Erdbeben-Pool-Verpflichtung	24'700'000.00	24'700'000.00
für nicht eingekaufte Rückversicherung	120'000'000.00	120'000'000.00
Nichtversicherungstechnische Rückstellungen	94'462'917.75	100'765'789.33
für Schwankungsrisiken auf Kapitalanlagen	94'406'917.75	100'710'789.33
für übrige Rückstellungen	56'000.00	55'000.00
Verbindlichkeiten aus derivaten Finanzinstrumenten	24'280.39	15'013.22
Verbindlichkeiten aus dem Versicherungsgeschäft	4'835'677.50	4'811'450.50
gegenüber Versicherungsnehmern	7'052.00	5'839.00
gegenüber Finanzverwaltung	4'828'625.50	4'805'611.50
Verbindlichkeiten gegenüber Feuerschutzfonds	0.00	0.00
Sonstige Passiven	720'349.78	466'012.40
Passive Rechnungsabgrenzung	674'945.00	632'169.00
Eigenkapital	229'675'962.00	234'246'322.27
Reservefonds	231'358'297.77	213'123'683.44
Feuerschutzfonds	2'888'024.50	1'873'153.20
Überschuss (+) / Verlust (-)	-4'570'360.27	19'249'485.63
Total Passiven	529'607'655.42	538'632'858.72

Geldflussrechnung

Konsolidierte Geldflussrechnung	2018	2017
	CHF	CHF
Fonds Flüssige Mittel am 1. Januar		
Flüssige Mittel	11'602'644.26	22'347'288.11
Festgeldanlagen	16'000'000.00	16'000'000.00
Total Fonds Flüssige Mittel am 1. Januar	27'602'644.26	38'347'288.11
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		
Gewinn des Geschäftsjahres	-4'570'360.27	19'249'485.63
Abschreibungen (+) und Zuschreibungen (-)	21'572'524.84	-26'466'004.81
Wertschriften-Abschreibung (realisierte/nicht realisierte Verluste)	25'390'394.64	4'301'636.64
Wertschriften-Zuschreibung (realisierte/nicht realisierte Gewinne)	-4'842'135.91	-31'784'230.40
Liegenschaften-Abschreibung	470'000.00	554'168.05
Wertkorrektur Liegenschaften	351'237.56	352'602.50
Sachanlagen-Abschreibung	203'028.55	109'818.40
Zunahme (+) und Abnahme (-) von Rückstellungen	-4'785'450.58	21'632'190.47
Versicherungstechnische Rückstellungen	1'517'421.00	11'170'449.00
Nichtversicherungstechnische Rückstellungen	-6'302'871.58	10'401'083.47
Anteil versicherungstechnische Rückstellungen aus Rückversicherung Elementar	0.00	60'658.00
Andere nicht geldwirksame Zu- und Abnahmen	-806'231.34	-551'363.78
Ab- (+) und Zunahme (-) Forderungen Derivate Finanzinstrumente	24'208.02	8'205.34
Ab- (+) und Zunahme (-) Forderungen aus dem Versicherungsgeschäft	1'768.00	126'445.00
Ab- (+) und Zunahme (-) übrige Forderungen	-1'226'919.17	-546'796.99
Ab- (+) und Zunahme (-) sonstige Aktiven	-14.80	-14.80
Ab- (+) und Zunahme (-) Aktive Rechnungsabgrenzung	64'119.06	108'928.81
Zu- (+) und Abnahme (-) Verbindl. Derivate Finanzinstrumente	9'267.17	4'521.00
Zu- (+) und Abnahme (-) Verbindlichkeiten aus dem Versicherungsgeschäft	1'213.00	2'886.00
Zu- (+) und Abnahme (-) Verbindlichkeiten Finanzverwaltung Basel-Stadt	23'014.00	-38'622.50
Zu- (+) und Abnahme (-) sonstige Passiven	254'337.38	-132'566.64
Zu- (+) und Abnahme (-) Passive Rechnungsabgrenzung	42'776.00	-84'349.00
Total Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	11'410'482.65	13'864'307.51
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen Kapitalanlagen	-89'004'705.68	-128'087'320.14
Devestitionen Kapitalanlagen	85'929'410.40	103'588'187.18
Investitionen Sachanlagen	-203'028.55	-109'818.40
Devestitionen Sachanlagen	0.00	0.00
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3'278'323.83	-24'608'951.36

Konsolidierte Geldflussrechnung	2018	2017
	CHF	CHF
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Rückzahlung Darlehen	0.00	0.00
Aufnahme Darlehen	0.00	0.00
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0.00	0.00
Fonds Flüssige Mittel am 31. Dezember	35'734'803.08	27'602'644.26
Nachweis des Fonds Flüssige Mittel auf den 31. Dezember		
Flüssige Mittel	19'734'803.08	11'602'644.26
Festgeldanlagen	16'000'000.00	16'000'000.00
Total Fonds Flüssige Mittel am 31. Dezember	35'734'803.08	27'602'644.26

1 Allgemeines

1.1 Rechtsform und Zweck

Die Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt (GVBS) ist eine selbständige juristische Person des öffentlichen Rechts mit Sitz in Basel. Die konsolidierte Jahresrechnung umfasst die Gebäudeversicherung, den Feuerschutzfonds und die Aedificura AG, welche zu 100% konsolidiert werden.

Die Gebäudeversicherung versichert alle Gebäude im Kanton Basel-Stadt obligatorisch gegen Feuer und Elementar.

Die Gebäudeversicherung ist auch für die Brand- und Elementarschadenprävention zuständig. Sie betreibt einen Feuerschutzfonds, mit dessen Mitteln sie Beiträge an die Kosten der Aufwendungen für Brand- und Elementarschutzeinrichtungen leistet sowie das kantonale Löschwesen mitfinanziert. Der Feuerschutzfonds wird aus 31% der Prämieinnahmen der Gebäudeversicherung gespiesen.

Die Aedificura AG ist eine 100% Tochtergesellschaft der Gebäudeversicherung Basel-Stadt mit Sitz in Basel. Die Aktiengesellschaft wurde im Jahre 1961 gegründet. Ihr Zweck ist der Erwerb, der Verkauf und die Verwaltung von Liegenschaften.

1.2 Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Basel

1.3 Mitarbeiter/-innen

Die Firmengruppe Gebäudeversicherung Basel-Stadt beschäftigt 22 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 21) für 19,3 Vollzeitstellen (Vorjahr: 18,3). Seit 2018 werden die Abnahmen und periodischen Kontrollen von Brandmelde-, Sprinkler- und Blitzschutzsystemen nicht mehr extern vergeben, sondern neu von einem internen Mitarbeiter ausgeführt. Neben den festangestellten Mitarbeitenden beschäftigt die Firmengruppe 16 - 20 freiberufliche Architektinnen und Architekten als externe Gebäudeschätzer/-innen sowie 6 - 8 Risikoinspektoren im Auftragsverhältnis. Jährlich wird eine KV-Lernende ausgebildet, die über den Ausbildungsverbund des Gewerbeverbandes Basel-Stadt angestellt ist.

2 Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung und sämtliche Jahresrechnungen der konsolidierten Gesellschaften basieren auf den Rechnungslegungsvorschriften des Obligationenrechts und des Gebäudeversicherungsgesetzes des Kantons Basel-Stadt. Die Darstellung und Gliederung der Erfolgsrechnung und Bilanz der Gebäudeversicherung entspricht den Mindestgliederungsvorschriften gemäss Aufsichtsverordnung FINMA 2015 (Eidg. Finanzmarktaufsicht für Versicherungen).

2.2 Konsolidierung

Die Gebäudeversicherung, der Feuerschutzfonds und die Aedificura AG werden in der konsolidierten Jahresrechnung nach der Methode der Vollkonsolidierung mit Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag vollumfänglich zu Buchwerten erfasst. Minderheiten bestehen nicht. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Allfällige Zwischengewinne, welche am Bilanzstichtag bestehen, werden ebenfalls eliminiert. Beteiligungen unter 20% werden nicht konsolidiert.

Konsolidierte Gesellschaften	Anteil	Revisionsumfang	Revisionsstelle
Gebäudeversicherung, Basel	100%	ordentliche Revision	PricewaterhouseCoopers AG
Feuerschutzfonds, Basel	100%	eingeschränkte Revision	PricewaterhouseCoopers AG
Aedificura AG, Basel	100%	eingeschränkte Revision	PricewaterhouseCoopers AG

2.3 Bilanzstichtag und Buchführungswährung

Die Jahresrechnungen schliessen jeweils auf den 31. Dezember ab in Schweizer Franken.

2.4 Währungsumrechnung

Die Fremdwährungen werden zum Bilanzstichtag mit dem von der Basler Kantonalbank (BKB) angegebenen Devisenkurs bilanziert.

2.5 Bewertungsgrundsätze

Es gilt grundsätzlich das Prinzip der Einzelbewertung der Aktiven und Passiven.

Die Bewertungsgrundsätze gelten einheitlich für alle Einzelpositionen.

2.5.1 Forderungen

Die Forderungen gegenüber Versicherungsnehmern, Rückversicherern, nahestehenden Organisationen, Personen sowie übrigen Dritten werden zu Nominalwerten eingesetzt und betriebswirtschaftlich notwendige Wertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

2.5.2 Kapitalanlagen

Immobilien

Die Immobilien werden zum Anschaffungswert bilanziert und jährlich mit 1% des Buchwertes bis auf 60% des Ertragswertes abgeschrieben. Bei umfassenden Sanierungen werden die gesamten Umbaukosten zu 50% als Anschaffungswert in die Bilanz eingesetzt.

Beteiligungen

Die Minderheitsbeteiligungen am Interkantonalen Rückversicherungsverband (IRV), an der Interkantonalen Risikogemeinschaft Elementar (IRG), am Schweizerischen Pool für Erdbebendeckung und an der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) werden aus Gründen der Bilanzvorsicht nicht bilanziert.

Festverzinsliche Wertpapiere

Die festverzinslichen Wertpapiere werden zum Kurswert der BKB per Bilanzstichtag bewertet. Marchzinsen werden abgegrenzt.

Aktien

Die Aktien werden zum Kurswert der BKB per Bilanzstichtag bewertet.

Flüssige Mittel in Vermögensverwaltung

Die flüssigen Mittel in Vermögensverwaltung werden zu Nominalwerten bewertet. Sie umfassen Bankguthaben und kurzfristige Festgelder. Sie werden den Kapitalanlagen zugeordnet und durch externe Vermögensverwalter bewirtschaftet.

Übrige langfristige Kapitalanlagen

Die Aktien der Bonainvest Holding AG (Beteiligung von 3%) werden an der Börse nicht gehandelt und sind deshalb zum Anschaffungswert oder tieferem Marktwert bewertet. Im Geschäftsjahr mussten keine Wertkorrekturen vorgenommen werden.

2.5.3 Flüssige Mittel (Betriebsnotwendige Liquidität)

Die flüssigen Mittel für die betriebsnotwendige Liquidität umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Festgelder mit einer Laufzeit von höchstens 95 Tagen. Die betriebsnotwendigen flüssigen Mittel werden von der Gebäudeversicherung direkt verwaltet und sind unter «Andere Aktiven» separat bilanziert.

2.5.4 Forderungen aus derivaten Finanzinstrumenten

Derivate Anlageinstrumente sind gemäss Anlagereglement nur zur Absicherung von Vermögenspositionen erlaubt. Es handelt sich dabei um Guthaben aus Währungsabsicherungen. Es bestehen keine Hebelwirkungen.

2.5.5 Versicherungstechnische Rückstellungen

Die Ermittlung des Bedarfs der versicherungstechnischen Rückstellungen für die bekannten, aber noch nicht abgewickelten Schadenfälle erfolgt einzeln aufgrund interner Schätzungen (Einzelfallbewertung).

Die im Geschäftsjahr angefallenen Schäden, für welche noch keine Schadenmeldungen vorliegen (IBNR), werden am Jahresende basierend auf bisherigen Erfahrungen und Einschätzungen gesamthaft mittels Schätzungen jeweils für Feuer und Elementar ermittelt.

Für Feuer- und Elementarschäden besteht eine Rückversicherungsdeckung beim Interkantonalen Rückversicherungsverband (IRV) und für Katastrophenschäden mit solidarischer Risikoteilung unter den kantonalen Gebäudeversicherungen besteht eine Rückversicherungsdeckung bei der Interkantonalen Risikogemeinschaft Elementar (IRG).

2.5.6 Nichtversicherungstechnische Rückstellungen

Die Schwankungsrückstellungen für Risiken auf Kapitalanlagen dienen dazu, die Markt- und Volatilitätsrisiken bei den Anlagen in Immobilien, Obligationen, Aktien und alternativen Anlagen auszugleichen. Entsprechend den Risiken der Kapitalanlagen wird die Höhe der Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagen bei der Gebäudeversicherung jährlich festgelegt. Im Bereich Immobilien (Aedificura AG) besteht ein Renovationsfonds, welcher mit 20% der Mietzinsen und bei Bedarf zusätzlich alimentiert wird.

2.5.7 Verbindlichkeiten aus derivaten Finanzinstrumenten

Derivate Anlageinstrumente sind gemäss Anlagereglement nur zur Absicherung von Vermögenspositionen erlaubt. Es handelt sich dabei um Verbindlichkeiten aus Währungsabsicherungen. Es bestehen keine Hebelwirkungen.

2.5.8 Eigenkapital

Das Eigenkapital (risikotragendes Kapital der Gebäudeversicherungsgruppe) besteht aus der konsolidierten Bilanzsumme abzüglich des konsolidierten Fremdkapitals. Es ist das unternehmerische Risiko- und Haftungskapital der Firmengruppe, welches zum Ausgleich ungewöhnlich hoher Schwankungen im versicherungstechnischen und Anlagegeschäft dient.

2.5.9 Andere Aktiven und Passiven

Alle anderen Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert bewertet.

2.6 Risikomanagement

Die Gebäudeversicherung Basel-Stadt führt seit Jahren periodische Risikoanalysen über ihre Exponierung in Feuer und Elementar durch.

EML-Studien von 2003 und 2015 (Estimated Maximal Loss: grösster zu erwartender Feuer-Schaden, der bei einem verzögerten Einsatz der Feuerwehren innerhalb eines Brandabschnitts entstehen kann) sind zum Schluss gelangt, dass der grösstmögliche Feuerschaden im

Versicherungsgebiet der GVBS mit der heutigen Rückversicherungsdeckung und den Eigenmitteln bewältigt werden kann.

Im Jahr 2014 führte der IRV zusammen mit Swiss Re, Münchener Rück und dem Rückversicherungsbroker AON verschiedene Schadenpotenzialstudien durch, welche aufzeigen, dass Elementarschadenereignisse mit einer Wiederkehrperiode bis zu 500 Jahren finanziell bewältigt werden können.

Die jährliche Risikobeurteilung bei der Aedificura AG hat bisher gezeigt, dass die ermittelten Gefährdungen die finanzielle Situation der Gesellschaft kaum beeinträchtigen und mit den vorhandenen Mitteln problemlos aufgefangen werden können.

Der Wertschriftenbestand der Gebäudeversicherung wird von der Anlagekommission quartalsweise beurteilt. Für dessen Wertschwankungen sind Risikoschwankungsrückstellungen in ausreichendem Umfang vorhanden.

3 Erläuterungen zur konsolidierten Erfolgsrechnung**3.1 Zusammensetzung der Prämien und Versicherungswerte**

Indexierte Werte per Bilanzstichtag	2018		2017	
	Vers.werte	Prämien	Vers.werte	Prämien
	in Mio CHF	in CHF	in Mio CHF	in CHF
Basel	73'769	30'259'120	73'130	30'117'817
Riehen	6'184	1'802'729	6'150	1'790'486
Bettingen	517	165'333	517	165'279
TOTAL	80'470	32'227'182	79'797	32'073'582

3.2 Anzahl versicherte Schäden per 31. Dezember

	2018			2017		
	Feuer	Elementar	Total	Feuer	Elementar	Total
Basel	135	815	950	149	200	349
Riehen	1	19	20	16	49	65
Bettingen	13	161	174	1	15	16
TOTAL	149	995	1144	166	264	430

3.3 Schaden- und Leistungsaufwand für eigene Rechnung

2017	Feuerschäden	Elementarschäden	Total
	CHF	CHF	CHF
Schadenaufwand Geschäftsjahr Zahlungen	-1'612'463.00	-292'237.00	-1'904'700.00
Schadenaufwand Vorjahre Zahlungen	-2'250'099.00	-1'253'386.00	-3'503'485.00
Total bezahlte Schäden	-3'862'562.00	-1'545'623.00	-5'408'185.00
Schadenaufwand Geschäftsjahr Veränderung Rückstellung	-7'968'249.00	-2'503'478.00	-10'471'727.00
Schadenaufwand Vorjahre Veränderung Rückstellung	5'836'353.00	3'464'925.00	9'301'278.00
Total Veränderung Rückstellungen	-2'131'896.00	961'447.00	-1'170'449.00

2018	Feuerschäden	Elementarschäden	Total
	CHF	CHF	CHF
Schadenaufwand Geschäftsjahr Zahlungen	-1'716'657.00	-1'783'705.00	-3'500'362.00
Schadenaufwand Vorjahre Zahlungen	-3'683'513.00	-491'696.00	-4'175'209.00
Total bezahlte Schäden	-5'400'170.00	-2'275'401.00	-7'675'571.00
Schadenaufwand Geschäftsjahr Veränderung Rückstellung	-7'757'369.00	-3'000'347.00	-10'757'716.00
Schadenaufwand Vorjahre Veränderung Rückstellung	6'290'897.00	2'949'398.00	9'240'295.00
Total Veränderung Rückstellungen	-1'466'472.00	-50'949.00	-1'517'421.00

3.4 Zusammensetzung der Zins- und Dividendenerträge

	2018	2017
	CHF	CHF
Netto-Mietzinseinkünfte	6'206'375.55	6'279'720.20
Zins- und Dividendenerträge	5'013'971.97	3'983'743.18
TOTAL	11'220'347.52	10'263'463.38

3.5 Auflösung der Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagerisiken

	2018	2017
	CHF	CHF
Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften (Gebäudeversicherung)	7'900'000.00	0
Reparaturfonds (Aedificura AG)	0	0
TOTAL	7'900'000.00	0

3.6 Bildung der Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagerisiken

	2018	2017
	CHF	CHF
Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften (Gebäudeversicherung)	0.00	-7'600'000.00
Reparaturfonds (Aedificura AG)	-1'596'128.42	-2'804'083.47
TOTAL	-1'596'128.42	-10'404'083.47

4 Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz

4.1 Kapitalanlagespiegel

	Immobilien	langfristige Kapitalanlagen	Obligationen	Aktien	Flüssige Mittel	Total
					(in Vermögensverwaltung)	
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 1. Januar 2017	80'535'000.00	6'999'750.00	205'218'060.40	155'946'540.39	8'066'131.73	456'765'482.52
Aktivierte Baukosten	702'602.50					702'602.50
Wertkorrektur Immobilien	-352'602.50					-352'602.50
Abschreibungen	-554'168.05					-554'168.05
Zugänge	4'004'168.05		52'556'367.34	69'666'486.03	1'157'696.22	127'384'717.64
Abgänge	0.00		-33'133'599.33	-70'454'587.85	0.00	-103'588'187.18
Realisierter Erfolg aus Kapitalanlagen			160'696.05	5'611'650.25	72'295.79	5'844'642.09
Nicht realisierter Erfolg aus Kapitalanlagen			1'492'606.53	20'158'071.48	-12'726.34	21'637'951.67
Bestand 31. Dez. 2017	84'335'000.00	6'999'750.00	226'294'130.99	180'928'160.30	9'283'397.40	507'840'438.69

	Immobilien	langfristige Kapitalanlagen	Obligationen	Aktien	Flüssige Mittel	Total
					(in Vermögensverwaltung)	
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 1. Januar 2018	84'335'000.00	6'999'750.00	226'294'130.99	180'928'160.30	9'283'397.40	507'840'438.69
Aktivierte Baukosten	701'237.56					701'237.56
Wertkorrektur Immobilien	-351'237.56					-351'237.56
Abschreibungen	-470'000.00					-470'000.00
Zugänge			27'860'253.11	57'925'342.64	2'517'872.37	88'303'468.12
Abgänge			-25'105'455.57	-60'823'954.83		-85'929'410.40
Realisierter Erfolg aus Kapitalanlagen			-478'939.87	-2'408'306.37		-2'887'246.24
Nicht realisierter Erfolg aus Kapitalanlagen			-2'675'989.75	-14'951'547.55	-33'475.19	-17'661'012.49
Bestand 31. Dez. 2018	84'215'000.00	6'999'750.00	225'893'998.91	160'669'694.19	11'767'794.58	489'546'237.68

4.2 Derivate Finanzinstrumente

Wiederbeschaffungswerte derivater Finanzinstrumente per 31.12.

	2018	2017
	CHF	CHF
Kontraktwert	6'699'100.00	5'105'960.00
Negativer Fair Value kurzfristig	-24'280.39	-15'013.22
Positiver Fair Value kurzfristig	377.16	24'585.18

4.3 Versicherungstechnische Rückstellungen

Für Verpflichtungen der Interkantonalen Risikogemeinschaft Elementar (IRG)

Gegenüber der Interkantonalen Risikogemeinschaft Elementar (IRG) besteht per 31. Dezember 2018 für Grossschäden eine maximale Beitragsverpflichtung von CHF 34,659 Mio (Vorjahr CHF 35,667 Mio). Dieses Risiko ist vollständig ausfinanziert.

Für Verpflichtungen des Schweizerischen Pools für Erdbebendeckung

Gegenüber dem Schweizerischen Pool für Erdbebendeckung besteht per 31. Dezember 2018 im Ereignisfall eine maximale Beitragsverpflichtung von CHF 21,877 Mio (Vorjahr CHF 22,400 Mio). Dieses Risiko ist vollständig ausfinanziert.

Rückstellungen für nicht eingekaufte Rückversicherung

Die Gebäudeversicherung Basel-Stadt verzichtet auf den vollständigen Einkauf in sämtliche möglichen vom Interkantonalen Rückversicherungsverband (IRV) angebotenen Layer der Feuer- und Elementarschaden-Rückversicherung. Der fehlende Risikotransfer wird mit diesen Rückstellungen kompensiert. Das Risiko ist nicht vollständig ausfinanziert.

4.4 Eventualverbindlichkeiten

Interkantonaler Rückversicherungsverband (IRV)

Gegenüber dem Interkantonalen Rückversicherungsverband (IRV) besteht per 31. Dezember 2018 eine statutarische Nachschusspflicht im Betrag von CHF 8,231 Mio (Vorjahr CHF 8,364 Mio). Derzeit besteht keine Notwendigkeit, dafür Rückstellungen zu äufnen.

4.5 Eigenkapitalnachweis

Eigenkapitalnachweis	Reservefonds	Feuerschutzfonds	Total
	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital am 01.01.2017	213'123'683.44	1'873'153.20	214'996'836.64
Jahresgewinn	18'234'614.33	1'014'871.30	19'249'485.63
Eigenkapital am 31.12.2017	231'358'297.77	2'888'024.50	234'246'322.27
Eigenkapital am 01.01.2018	231'358'297.77	2'888'024.50	234'246'322.27
Jahresgewinn	-5'271'140.17	700'779.90	-4'570'360.27
Eigenkapital am 31.12.2018	226'087'157.60	3'588'804.40	229'675'962.00

5 Andere Angaben

5.1 Langfristige Mietverträge

Der Mietvertrag für die Büroflächen in der Aeschenvorstadt 55, Basel, wurde bis zum 30. Juni 2026 verlängert.

5.2 Verpfändung von Aktiven

Die Gebäudeversicherung Basel-Stadt hat bei der Basler Kantonalbank eine Kreditlimite von CHF 6 Mio, die als Liquiditätsreserve für kurzfristige Engpässe dient. Zur Sicherstellung dieses Kredits hat die Basler Kantonalbank ein Pfandrecht an den Wertschriften, die im Depot aufbewahrt sind. Die Kreditlimite ist, wie im Vorjahr, nicht beansprucht worden.

5.3 Honorar der Revisionsstelle

Das Honorar der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung beträgt für 2018 CHF 49'500 (Vorjahr CHF 50'000).

5.4 Ausserordentliche Positionen

Es sind keine ausserordentlichen Positionen im Berichtsjahr angefallen.

5.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen, die einen massgebenden Einfluss auf die Jahresrechnung des Berichtsjahres hätten.



Bericht der Revisionsstelle

an die Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung

Basel-Stadt

Basel

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Gebäudeversicherung Basel-Stadt bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 12 - 25) für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltungskommission

Die Verwaltungskommission ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr den allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätzen gemäss Art. 957 ff. OR und dem kantonalen Gebäudeversicherungsgesetz.

PricewaterhouseCoopers AG, St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, 4002 Basel
Telefon: +41 58 792 51 00, Telefax: +41 58 792 51 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltungskommission ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG


Peter Iüssi
Revisionsexperte
Leitender Revisor


Urs W. Hunziker
Revisionsexperte

Basel, 3. Mai 2019

2.1 Lagebericht 2018

Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2018 hat mit dem Sturm «Burglind» am 3. Januar schadensreich begonnen. Das Ereignis hat mit gegen 800 Schadenfällen zu Buche geschlagen, wobei die Gesamtschadenssumme unter CHF 3 Mio zu stehen kam. Feuerseitig ist das Geschäftsjahr leicht besser als das 10-jährige Mittel ausgefallen. Es haben sich etwa 20% weniger Schadenfälle ereignet, dafür mit einer höheren durchschnittlichen Schadenbelastung. Insgesamt resultiert ein versicherungstechnisches Ergebnis von CHF 2,61 Mio (Vorjahr CHF -5,06 Mio).

Das Kapitalanlageergebnis ist mit CHF -8,15 Mio deutlich negativ ausgefallen (Vorjahr CHF 23,05 Mio). Daraus resultiert ein negatives Jahresergebnis von CHF -5,27 Mio (Vorjahr CHF 18,23 Mio). Dieses wird dem Reservefonds belastet, der per Ende 2018 CHF 226,09 Mio umfasst (Vorjahr CHF 231,36 Mio).

Versicherungstechnik

Bei den *Feuerschäden* zeigt sich die Schadenfrequenz rückläufig. Es ereigneten sich 149 Feuerschäden (Vorjahr 166) mit einer Schadensumme (bezahlt und reserviert) von CHF 9,47 Mio (Vorjahr CHF 9,58 Mio). Im *Elementarschadenbereich* wurden 995 Schadenfälle (Vorjahr 264) registriert, verursacht durch den Sturm «Burglind» sowie durch ein paar kleinere Sturm- und Hagelereignisse im Sommer. Die Gesamtschadenssumme im Elementarschadenbereich beläuft sich im Anfalljahr auf CHF 4,78 Mio (Vorjahr CHF 2,80 Mio). Die gesamten Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung kommen auf CHF 9,19 Mio zu stehen (Vorjahr CHF 16,64 Mio). Die Erträge aus dem Versicherungsgeschäft belaufen sich auf CHF 17,75 Mio (Vorjahr CHF 17,27 Mio). Bei einem Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung von CHF 5,95 Mio (Vorjahr CHF 5,69 Mio) resultiert ein versicherungstechnisches Ergebnis von CHF 2,61 Mio (Vorjahr CHF -5,06 Mio).

Kapitalanlagen

Die auf Jahresende 2018 eingebrochenen Aktienmärkte haben dazu geführt, dass die Kapitalanlagen auf CHF 398,33 Mio gesunken sind (Vorjahr CHF 416,51 Mio). Die Erfolgsrechnung weist bei den Kapitalanlagen einen Verlust von CHF -8,15 Mio aus. Dieser wäre noch grösser ausgefallen, wenn nicht CHF 7,9 Mio von den Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften hätten aufgelöst werden können.

Risikobeurteilung

Eine Risikoanalyse im Bereich Feuer aus dem Jahre 2015 zeigt, dass der grösstmögliche Feuerschaden im Versicherungsgebiet der Gebäudeversicherung Basel-Stadt mit der heutigen Rückversicherungsstruktur und den Eigenmitteln bewältigt werden kann. Dasselbe gilt für die Risikobeurteilung im Bereich Elementarschaden. Im Jahre 2017 wurde die Risikotragfähigkeit im Bereich Hagel vertieft untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass im Falle eines Extremereignisses mit einer Wiederkehrperiode von 1'000 Jahren (Eintrittswahrscheinlichkeit 0,1%) Handlungsbedarf besteht. Der Verwaltungsrat hat sich im Geschäftsjahr vertieft mit diesem Thema auseinandergesetzt. Er wird dem Grossen Rat 2019 einen Vorschlag für eine Gesetzesanpassung einreichen. Vorgesehen ist die Einführung einer Haftungsbegrenzung pro Gebäude. Mit dieser Limitierung werden nach wie vor 93% aller Gebäude in den Genuss eines umfassenden Versicherungsschutzes kommen.

Ausblick

Für das kommende Geschäftsjahr steht die obenerwähnte Gesetzesrevision im Vordergrund und in den kommenden Jahren wird sich die Gebäudeversicherung mit der Digitalisierung im Schadenbereich befassen. Ziel ist, dass die Kunden auf dem Kanal bedient werden, den sie bevorzugen (analog oder digital).

2.1

2.2 Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2018 CHF	2017 CHF
Prämien		
Bruttoprämien	32'227'182.00	32'073'582.00
Stempelabgaben	-1'074'758.60	-1'069'636.15
Einlage in Feuerschutzfonds	-9'657'251.00	-9'611'223.00
Rückversicherungsprämien Feuer und Elementar	-3'348'661.00	-3'421'028.00
Rückversicherungsprämie Erdbebenpool	-1'438'000.00	-1'457'000.00
Verdiente Prämien für eigene Rechnung	16'708'511.40	16'514'694.85
Sonstige Erträge aus dem Versicherungs- und Rückversicherungsgeschäft (Regresse)	1'042'884.25	753'734.90
Total Erträge aus dem versicherungstechnischen Geschäft	17'751'395.65	17'268'429.75
Zahlungen für Versicherungsfälle brutto		
Feuerschäden bezahlt laufendes Jahr	-1'716'657.00	-1'612'463.00
Feuerschäden bezahlt Vorjahre	-3'683'513.00	-2'250'099.00
Anteil Rückversicherer Feuerschäden	0.00	0.00
Elementarschäden bezahlt laufendes Jahr	-1'783'705.00	-292'237.00
Elementarschäden bezahlt Vorjahre	-491'696.00	-1'253'386.00
Anteil Rückversicherer Elementarschäden	0.00	0.00
IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
Total Zahlungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung	-7'675'571.00	-5'408'185.00
Veränderung der versicherungstechnischen Rückstellungen		
für Feuerschäden	-1'466'472.00	-2'131'896.00
für Anteil versicherungstechn. Rückstellung aus Rückvers. Feuer	0.00	0.00
für Elementarschäden	-50'949.00	961'447.00
für Anteil versicherungstechn. Rückstellung aus Rückvers. Elementar	0.00	-60'658.00
für IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
für IRG-Verpflichtung	0.00	0.00
für Erdbebenpool-Verpflichtung	0.00	0.00
für nicht eingekaufte Rückversicherung	0.00	-10'000'000.00
Total Veränderungen der versicherungstechnischen Rückstellungen	-1'517'421.00	-11'231'107.00
Total Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung	-9'192'992.00	-16'639'292.00
Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung		
Versicherungstechnischer Aufwand	-1'031'343.25	-1'035'891.76
Personalaufwand	-3'284'943.04	-3'048'304.95
Gebäudeaufwand	-403'137.80	-396'200.20
Verwaltungsaufwand	-320'871.69	-327'614.47
Aufwand Risikoinpektoren	-75'712.05	-285'201.90
Informatikaufwand	-633'178.34	-490'878.00
Abschreibungen	-203'028.55	-109'818.40
Total Abschluss- und Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung	-5'952'214.72	-5'693'909.68
Total Aufwendungen aus dem versicherungstechnischen Geschäft	-15'145'206.72	-22'333'201.68
Total versicherungstechnisches Ergebnis	2'606'188.93	-5'064'771.93

2.2

	2018 CHF	2017 CHF
Erträge aus Kapitalanlagen		
Zins- und Dividendenerträge aus Kapitalanlagen	5'653'590.42	4'625'498.98
Realisierte Gewinne aus Kapitalanlagen	2'521'737.40	7'943'350.11
Nicht realisierte Gewinne aus Kapitalanlagen	2'320'398.51	23'840'880.29
Währungsgewinne aus Kapitalanlagen	548'345.06	286'041.04
Sonstige Erträge aus Kapitalanlagen	20'310.25	20'610.62
Auflösung Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften	7'900'000.00	0.00
Total Erträge aus Kapitalanlagen	18'964'381.64	36'716'381.04
Aufwendungen für Kapitalanlagen		
Realisierte Verluste aus Kapitalanlagen	-5'408'983.64	-2'098'708.02
Nicht realisierte Verluste aus Kapitalanlagen	-19'981'411.00	-2'202'928.62
Währungsverluste aus Kapitalanlagen	-372'615.58	-423'534.30
Vermögensverwaltungsgebühren	-1'028'353.77	-960'174.43
Bankspesen und Kommissionen	-321'495.18	-382'084.28
Bildung Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften	0.00	-7'600'000.00
Total Aufwendungen für Kapitalanlagen	-27'112'859.17	-13'667'429.65
Kapitalanlageergebnis	-8'148'477.53	23'048'951.39
Sonstige finanzielle Erträge	276'981.40	257'245.73
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-5'832.97	-6'810.86
Operatives Ergebnis	-5'271'140.17	18'234'614.33
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
Überschuss (+) / Verlust (-) vor Steuern	-5'271'140.17	18'234'614.33
Direkte Steuern	0.00	0.00
Jahresergebnis	-5'271'140.17	18'234'614.33

2.3 Bilanz

Aktiven per 31. Dezember	2018 CHF	2017 CHF
Kapitalanlagen	481'922'701.03	499'396'122.14
Immobilien	0.00	0.00
Beteiligungen (Feuerschutzfonds und Aedificura AG)	3'638'904.40	2'938'124.50
Festverzinsliche Wertpapiere	225'893'998.91	226'294'130.99
Darlehen Aedificura	79'952'308.95	79'952'308.95
Aktien	160'669'694.19	180'928'160.30
Flüssige Mittel (in Vermögensverwaltung)	11'767'794.58	9'283'397.40
Andere Aktiven	26'650'215.04	19'838'729.75
Forderungen aus derivaten Finanzinstrumenten	377.16	24'585.18
Betriebsnotwendige Liquidität	23'717'587.57	17'845'757.83
Anteil versicherungstechnische Rückstellungen aus Rückversicherung	0.00	0.00
für Feuer	0.00	0.00
für Elementar	0.00	0.00
Sachanlagen	4.00	4.00
Forderungen aus dem Versicherungsgeschäft	10'187.00	11'955.00
gegenüber Versicherungsnehmern	10'187.00	11'955.00
gegenüber Rückversicherungen	0.00	0.00
Forderungen gegenüber Feuerschutzfonds	0.00	8'748.45
Übrige Forderungen	2'052'845.52	1'014'361.24
Sonstige Aktiven (Mietinsdepot)	148'165.95	148'151.15
Aktive Rechnungsabgrenzung	721'047.84	785'166.90
Total Aktiven	508'572'916.07	519'234'851.89

2.3

Passiven per 31. Dezember	2018 CHF	2017 CHF
Fremdkapital	278'896'954.07	284'988'529.62
Versicherungstechnische Rückstellungen	199'213'523.00	197'696'102.00
für Feuer-Schäden	13'090'579.00	11'624'107.00
für Elementar-Schäden	5'422'944.00	5'371'995.00
für IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
für IRG-Verpflichtung	36'000'000.00	36'000'000.00
für Erdbeben-Pool-Verpflichtung	24'700'000.00	24'700'000.00
für nicht eingekaufte Rückversicherung	120'000'000.00	120'000'000.00
Nichtversicherungstechnische Rückstellungen	78'856'000.00	86'755'000.00
für Schwankungsrisiken auf Kapitalanlagen	78'800'000.00	86'700'000.00
für übrige Rückstellungen	56'000.00	55'000.00
Verbindlichkeiten aus derivaten Finanzinstrumenten	24'280.39	15'013.22
Verbindlichkeiten aus dem Versicherungsgeschäft	7'052.00	5'839.00
gegenüber Versicherungsnehmern	7'052.00	5'839.00
gegenüber Versicherungsgesellschaften	0.00	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Feuerschutzfonds	0.00	0.00
Sonstige Passiven	719'991.68	466'012.40
Passive Rechnungsabgrenzung	76'107.00	50'563.00
Eigenkapital	229'675'962.00	234'246'322.27
Reservefonds	231'358'297.77	213'123'683.44
Feuerschutzfonds	3'588'804.40	2'888'024.50
Überschuss (+) / Verlust (-)	-5'271'140.17	18'234'614.33
Total Passiven	508'572'916.07	519'234'851.89

2.4 Statistik

2.4

Ergebnisse der Gebäudeversicherung Basel-Stadt seit 1920

Gebäudebestand und Versicherungskapital				Prämien und Prämiensatz		Feuer - und Elementarschäden				Jahresergebnis und Reservefonds		
Jahr	Anzahl Gebäude	Versichertes Bauvolumen	Versicherungskapital	Einnahmen (Brutto)	Mittlerer Prämiensatz	Feuer	Elementar	Total	in Promille des Versicherungskapitals	Ergebnis Jahresrechnung	Reservefonds	Jahr
		Mio m ³	Mio CHF	Mio CHF	‰	Mio CHF	Mio CHF	Mio CHF	‰	Mio CHF	Mio CHF	
<i>Brandversicherungsgesetz vom 2.7.1908</i>						<i>Brandversicherungsgesetz vom 2.7.1908</i>						
1920	23'033	-	1'009.2	0.4	0.350	0.2		0.2	0.163	-0.10	4.00	1920
1930	27'335	-	1'430.5	0.7	0.473	0.2		0.2	0.143	0.10	7.00	1930
1940	30'715	43.6	1'848.4	0.9	0.480	0.3	0.0	0.4	0.191	0.10	9.80	1940
<i>Versicherungskapital stabilisiert auf 160 % (RRB vom 18.12.1948)</i>						<i>Versicherungskapital stabilisiert auf 160 % (RRB vom 18.12.1948)</i>						
1950	33'633	50.1	3'489.2	1.7	0.482	0.1	0.0	0.1	0.041	0.90	13.50	1950
1960	36'278	60.8	4'624.2	2.3	0.488	0.2	0.0	0.2	0.053	1.30	22.80	1960
1970	35'567	73.2	6'278.5	3.3	0.521	2.0	0.1	2.1	0.331	-0.20	31.90	1970
<i>Gebäudeversicherungsgesetz vom 22.3.1973</i>						<i>Gebäudeversicherungsgesetz vom 22.3.1973</i>						
1980	35'391	88.8	28'151.9	16.1	0.573	3.5	0.4	3.9	0.138	0.30	28.00	1980
1990	35'985	96.6	47'073.4	33.9	0.720	3.5	6.3	9.8	0.209	14.20	126.80	1990
2000	36'291	101.9	56'901.8	20.3	0.357	12.1	1.4	13.5	0.238	6.80	224.80	2000
2009	35'592	106.5	74'633.9	26.3	0.352	8.4	3.8	12.2	0.164	15.82	162.67	2009
2010	35'503	106.7	75'384.1	30.5	0.404	18.0	3.7	21.7	0.288	3.38	166.05	2010
2011	35'434	106.7	76'662.0	31.0	0.405	12.1	4.8	16.9	0.220	-1.40	164.65	2011
2012	35'429	106.6	78'412.4	31.6	0.403	6.8	8.9	15.7	0.200	9.45	174.10	2012
2013	35'391	107.9	80'252.2	32.2	0.403	11.1	2.1	13.3	0.165	15.31	189.41	2013
2014	35'350	108.3	80'145.0	32.3	0.402	5.3	4.5	9.8	0.123	24.92	214.33	2014
2015	35'295	108.9	81'096.9	32.6	0.401	6.7	2.4	9.1	0.112	-3.52	210.81	2015
2016	35'214	109.0	80'418.6	32.3	0.401	9.4	4.8	14.2	0.177	2.31	213.12	2016
2017	35'177	109.7	79'796.9	32.1	0.402	9.6	2.8	12.4	0.155	18.23	231.36	2017
2018	35'135	110.3	80'470.2	32.2	0.400	9.5	4.8	14.3	0.178	-5.27	226.09	2018

Feuerschutzfonds	Die Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt öffnet einen Feuerschutzfonds, dessen Mittel der Schadenverhütung und -bekämpfung dienen (Gebäudeversicherungsgesetz § 33). Er wird aus 31% der Prämieinnahmen gespeisen (Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz § 23). Davon wird die Hälfte dem Kanton Basel-Stadt als Beitrag an die Kosten des Löschwesens überwiesen. Mit der anderen Hälfte finanziert die Gebäudeversicherung Brand- und Elementarschutzeinrichtungen.
Geschäftsjahr 2018	Im Berichtsjahr 2018 überwies die Gebäudeversicherung CHF 9,66 Mio (Vorjahr CHF 9,61 Mio) an den Feuerschutzfonds. Dem Kanton Basel-Stadt wurden davon CHF 4,83 Mio (Vorjahr CHF 4,81 Mio) als Beitrag an die Kosten des Löschwesens ausbezahlt und für die Brand- und Elementarschutzeinrichtungen wurden CHF 4,13 Mio (Vorjahr CHF 3,79 Mio) in Form von Subventionen ausgerichtet.
Vermögen	Das Vermögen des Feuerschutzfonds beläuft sich Ende Jahr auf CHF 3,59 Mio (Vorjahr CHF 2,89 Mio).
Ausblick	Der Baukostenindex, welcher die Berechnungsgrundlage für die Versicherungswerte und die Prämienbemessung ist, erhöht sich 2019 leicht von 136.7 auf 137.0 Punkte. Die Gebäudeversicherung rechnet darum für 2019 mit einer Zuweisung an den Feuerschutzfonds in der Höhe von CHF 9,68 Mio.

Erfolgsrechnung	2018 CHF	2017 CHF
Fondsertrag		
Gesetzliche Zuwendung der Gebäudeversicherung Basel-Stadt	9'657'251.00	9'611'223.00
Diverse Zuwendungen	359.00	279.00
Total Fondserträge	9'657'610.00	9'611'502.00
Fondsaufwand		
Beitrag an die Kosten des Löschwesens	-4'828'625.50	-4'805'611.50
Ausrichtung von Subventionen	-4'128'180.60	-3'790'993.95
Total Fondsaufwendungen	-8'956'806.10	-8'596'605.45
Sonstiger finanzieller Ertrag	0.00	0.00
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-24.00	-25.25
Operatives Ergebnis	700'779.90	1'014'871.30
Überschuss (+) / Verlust (-) vor Steuern	700'779.90	1'014'871.30
Direkte Steuern	0.00	0.00
Jahresergebnis	700'779.90	1'014'871.30

Aktiven per 31. Dezember	2018 CHF	2017 CHF
Andere Aktiven	9'011'367.90	8'278'590.45
Betriebsnotwendige Liquidität	9'011'367.90	8'278'590.45
Forderungen gegenüber Gebäudeversicherung Basel-Stadt	0.00	0.00
Übrige Forderungen (Verrechnungssteuer)	0.00	0.00
Total Aktiven	9'011'367.90	8'278'590.45
Passiven per 31. Dezember		
Fremdkapital	5'422'563.50	5'390'565.95
Verbindlichkeiten	4'828'625.50	4'814'359.95
gegenüber Finanzverwaltung	4'828'625.50	4'805'611.50
gegenüber Gebäudeversicherung Basel-Stadt	0.00	8'748.45
Passive Rechnungsabgrenzung	593'938.00	576'206.00
Fondsvermögen 31. Dezember	3'588'804.40	2'888'024.50
Feuerschutzfonds 1. Januar	2'888'024.50	1'873'153.20
Überschuss (+) / Verlust (-)	700'779.90	1'014'871.30
Total Passiven	9'011'367.90	8'278'590.45

4.1 Lagebericht 2018

Einkünfte	Im Berichtsjahr weist die Liegenschaftsrechnung auf der Ertragsseite Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 6,51 Mio (Vorjahr CHF 6,40 Mio) aus. Nach Abzug der Leerstände in der Höhe von CHF -0,42 Mio (Vorjahr CHF -0,20 Mio) und diversen Einnahmen von CHF 109T (Vorjahr CHF 71T) ergibt sich ein Brutto-Ertrag von CHF 6,21 Mio (Vorjahr CHF 6,28 Mio). Die erhöhten Leerstände sind wegen der bevorstehenden Sanierung Bienenstrasse/Binningerstrasse in Oberwil entstanden. Hier werden die Wohnungen bei Kündigungen bis zur Renovierung nicht weitervermietet.
Liegenschaftsaufwand	Die Betriebskosten belaufen sich auf CHF 0,65 Mio (Vorjahr CHF 0,60 Mio), der ordentliche Unterhalt auf CHF 0,65 Mio (Vorjahr CHF 0,67 Mio). Die Renovationen haben CHF 1,91 Mio ausgemacht (Vorjahr CHF 0,59 Mio). Damit ist die Innenrenovation im Aeschengraben abgeschlossen.
Sanierungen	Bei den Renovationsarbeiten im Aeschengraben 20 wurde eine Kälteanlage mit Kühldecken eingebaut. Diese Investition wird gemäss Anlagereglement zu 50% aktiviert.
Finanzaufwand	Die Darlehenszinsen betragen CHF 0,64 Mio (Vorjahr CHF 0,64 Mio). Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 0,47 Mio (Vorjahr CHF 0,55 Mio) getätigt. Dem Renovationsfonds wurden 20% der Mieterträge, d.h. CHF 1,30 Mio (Vorjahr CHF 1,28 Mio) zugewiesen.
Betriebliches Ergebnis	Der Betriebsaufwand beträgt CHF 51T (Vorjahr CHF 57T). Durch die erstmalige Dividendenausschüttung von Bonainvest Holding AG beläuft sich der sonstige finanzielle Ertrag auf CHF 140T. Die sonstigen finanziellen Aufwendungen betragen CHF 2T, der übrige Ertrag CHF 88.– (Vorjahr CHF 80.–) und die bezahlten Steuern CHF 26T (Vorjahr CHF 17T).
Ergebnis	Der Ertragsüberschuss von CHF 0,29 Mio wird dem Renovationsfonds gutgeschrieben. Dieser beträgt per Ende Berichtsjahr CHF 15,61 Mio (Vorjahr CHF 14,01 Mio).

4.1

Vermögen	Der Buchwert aller Immobilien beträgt nach den getätigten Abschreibungen CHF 84,2 Mio (Vorjahr CHF 84,3 Mio). Zusammen mit der langfristigen Beteiligung an der Bonainvest Holding AG betragen die Kapitalanlagen neu CHF 91,2 Mio (Vorjahr CHF 91,3 Mio).
Ausblick	Im neuen Geschäftsjahr 2019 kann ein neues Mehrfamilienhaus in Birmensdorf erworben werden. Daneben sind Renovationen und Grossreparaturen im Umfang von CHF 2,5 Mio geplant. Zwecks Diversifikation und Ausbaus des Portefeuilles ist Aedificura AG weiterhin auf der Suche nach geeigneten Liegenschaften im Raum Zürich und Innerschweiz.

4.2 Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2018 CHF	2017 CHF
Liegenschaftsrechnung		
Mietzinseinnahmen Soll	6'514'779.40	6'404'384.80
Nebenkosten-Pauschalen	32'665.00	30'139.15
Diverse Einnahmen	76'507.00	41'146.35
Brutto-Ertrag Soll	6'623'951.40	6'475'670.30
Leerstände	-417'575.85	-195'950.10
Brutto-Ertrag	6'206'375.55	6'279'720.20
Betriebskosten	-645'556.35	-599'745.90
Ordentlicher Unterhalt	-652'963.65	-665'790.30
Renovationen/Grossreparaturen	-1'912'691.90	-588'221.65
Sanierungen/Umbau	-351'237.56	-352'602.50
Netto-Ertrag	2'643'926.09	4'073'359.85
Darlehenszinsen	-639'618.45	-641'755.80
Abschreibungen	-470'000.00	-554'168.05
Einlage in Renovationsfonds (20 % der Mieterträge)	-1'303'000.00	-1'280'900.00
Saldo Liegenschaftsrechnung	231'307.64	1'596'536.00
Betriebsaufwand		
Entschädigung Verwaltungsrat	-45'007.20	-47'528.95
Allgemeiner Aufwand	-5'704.20	-9'188.73
Sonstige finanzielle Erträge	139'995.00	0.00
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-1'767.47	0.00
Übriger Ertrag	88.00	80.00
Betriebliches Ergebnis	318'911.77	1'539'898.32
Steuern und Abgaben	-25'783.35	-16'714.85
Einlage (-) /Entnahme (+) Renovationsfonds	-293'128.42	-1'523'183.47
Jahresergebnis	0.00	0.00

Bilanz 4.3

Aktiven per 31. Dezember	2018 CHF	2017 CHF
Kapitalanlagen	91'214'750.00	91'334'750.00
Immobilien	84'215'000.00	84'335'000.00
Übrige langfristige Kapitalanlagen Bonainvest Holding AG	6'999'750.00	6'999'750.00
Andere Aktiven	4'399'834.80	2'683'848.28
Betriebsnotwendige Liquidität	3'005'847.61	1'478'295.98
Forderungen gegenüber Gebäudeversicherung Basel-Stadt	0.00	0.00
Übrige Forderungen	1'393'987.19	1'205'552.30
Total Aktiven	95'614'584.80	94'018'598.28
Passiven per 31. Dezember		
Fremdkapital	95'564'484.80	93'968'498.28
Nichtversicherungstechnische Rückstellungen	15'606'917.75	14'010'789.33
für Renovationsfonds	15'606'917.75	14'010'789.33
für übrige Rückstellungen	0.00	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Gebäudeversicherung Basel-Stadt	79'952'308.95	79'952'308.95
Sonstige Passiven	358.10	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	4'900.00	5'400.00
Eigenkapital	50'100.00	50'100.00
Aktienkapital	50'000.00	50'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	100.00	100.00
Total Passiven	95'614'584.80	94'018'598.28

