

Lagebericht und Jahresrechnung 2020

Gebäudeversicherung Basel-Stadt



Bewährter Versicherungsschutz für alle

Das Jahr 2020 startete für die Gebäudeversicherung stürmisch: Im Januar und Februar wurden im Kanton Basel-Stadt gleich an acht Tagen Windwerte in Sturmstärke gemessen. Dies hatte über 700 Schadenmeldungen zur Folge.

Ein vom Sturm abgedecktes Dach oder ein ausser Kontrolle geratener Brand können eine Gebäudebesitzerin oder einen Gebäudebesitzer nicht nur finanziell hart treffen: Urplötzlich ist das geliebte Zuhause unbewohnbar geworden. Um in solchen Notlagen den finanziellen Schaden zu begrenzen, wurde bereits vor über zweihundert Jahren die erste Vorgängerin der heutigen Gebäudeversicherung gegründet. Das Bedürfnis, sich gegen Gebäudeschäden zu versichern, ist zeitlos und die kantonale Gebäudeversicherung sorgt in diesem Bereich für einen professionellen und erschwinglichen Versicherungsschutz für alle.

Getreu dem Motto «Da, wenn Sie uns brauchen» war die unbürokratische und speditive Schadenabwicklung auch in diesem speziellen Jahr das Markenzeichen der Gebäudeversicherung. Trotz den pandemiebedingt notwendigen Vorsichtsmassnahmen konnte die persönliche Kundenbetreuung während der ganzen Corona-Zeit aufrechterhalten werden.

Wie üblich finden Sie in diesem Lagebericht die aufschlussreichen, detaillierten Zahlen und Fakten zum Geschäftsjahr 2020.



RR Dr. Tanja Soland
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. iur. Tanja Soland, von Kienberg SO, Advokatin, Vorsteherin des Finanzdepartementes des Kantons Basel-Stadt ab 1. Februar 2020
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 Richard Schlägel, von Solothurn, Partner Oxifina AG Finanzierungsberatung und Vorstandsmitglied HEV, Basel Kerstin Valk, von Riehen, dipl. Architektin ETH / SIA, Valk Architekten GmbH, Basel
Sekretärin	Lic. iur. Yvette Harder, von Subingen SO, Generalsekretärin, Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

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 2020

Zusammenfassung

Trotz der Beeinträchtigung durch die COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 ist das Geschäftsergebnis der Konzernrechnung mit CHF 10,2 Mio (Vorjahr CHF 32,0 Mio) durchaus erfreulich ausgefallen.

Die Konzernrechnung umfasst die Abschlüsse der Gebäudeversicherung (CHF 8,4 Mio; Vorjahr CHF 30,1 Mio), des Feuerschutzfonds (CHF 1,7 Mio; Vorjahr CHF 1,8 Mio) und der Immobilientochterfirma Aedificura AG (ausgeglichenes Ergebnis).

Versicherungsrechnung

Das Berichtsjahr weist im Vergleich zum 10-jährigen Mittel eine rückläufige Feuerschadenhäufigkeit aus. Es ereigneten sich nur gerade 117 Feuerschäden (Vorjahr 153). Im Elementarschadenbereich steigt indessen die Schadenhäufigkeit an. So waren 2020 935 Elementarschäden zu verzeichnen (Vorjahr 621).

Für Feuerschäden aus dem laufenden Geschäftsjahr sind CHF 1,2 Mio (Vorjahr CHF 1,9 Mio) und für Schäden aus den vorangegangenen Jahren sind CHF 2,0 Mio (Vorjahr CHF 4,0 Mio) bezahlt worden.

Die versicherungstechnischen Rückstellungen konnten um CHF 1,1 Mio reduziert werden. Sie betragen am 31.12.2020 CHF 14,1 Mio.

Für die im Berichtsjahr angefallenen Elementarschäden sowie für die Schäden der Vorjahre sind CHF 2,4 Mio (Vorjahr CHF 1,4 Mio) ausbezahlt worden. Die versicherungstechnischen Rückstellungen konnten um CHF 0,2 Mio reduziert werden. Sie betragen am 31.12.2020 noch CHF 6,1 Mio.

Die gesamten Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung belaufen sich auf CHF 12,7 Mio (Vorjahr CHF 21,2 Mio.) Darin enthalten ist eine Aufstockung der Rückstellungen für die IRG Verpflichtung (solidarische Rückversicherung unter den Kantonalen Gebäudeversicherungen) im Umfang von CHF 8 Mio.

Mit den Erträgen aus dem versicherungstechnischen Geschäft in der Höhe von CHF 29,9 Mio (Vorjahr CHF 27,0 Mio) und dem Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung von CHF 5,9 Mio (Vorjahr CHF 6,0 Mio) resultiert in der Konzernrechnung das versicherungstechnische Ergebnis von CHF 11,4 Mio (Vorjahr CHF -0,2 Mio).

Kapitalanlagen

Trotz der COVID-19-Pandemie haben sich die Kapitalanlagen entgegen aller Befürchtungen vorteilhaft entwickelt. Das Kapitalanlageergebnis beläuft sich auf CHF 6,7 Mio. Es erreichte nicht mehr das ausserordentliche und einmalige Ergebnis des Vorjahres (CHF 39,7 Mio). Auf der Ertragsseite sind die Zins- und Dividendenerträge mit CHF 10,0 Mio um CHF 1,0 Mio tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Die realisierten und nicht realisierten Gewinne aus Kapitalanlagen belaufen sich auf CHF 21,5 Mio (Vorjahr CHF 48,8 Mio). Die realisierten und nicht realisierten Verluste aus Kapitalanlagen sind mit CHF 13,2 Mio gegenüber dem Vorjahr (CHF 2,5 Mio) höher ausgefallen.

Die Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagerisiken setzen sich einerseits zusammen aus den Wertschriftenschwankungsrückstellungen der Gebäudeversicherung und andererseits aus dem Reparaturfonds der Aedificura AG. Letzterem wurden im Berichtsjahr CHF 3,7 Mio für Sanierungsarbeiten an den Liegenschaften Bienenstrasse, Oberwil, und Wasserstrasse, Basel, entnommen, während die Wertschriftenschwankungsrückstellungen mit CHF 4,9 Mio aufgestockt worden sind. Unter dem Strich erhöhten sich die Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagerisiken von CHF 108,0 Mio auf CHF 109,2 Mio.

Die Betriebskosten der Liegenschaften betragen CHF 2,9 Mio (Vorjahr CHF 2,1 Mio).

1.1 Lagebericht 2020

Sonstige finanzielle Erträge und Aufwendungen	Die sonstigen finanziellen Erträge setzen sich zusammen aus CHF 0,1 Mio Dividendeneinkünfte aus der Beteiligung an der Immobiliengesellschaft Bonainvest Holding AG sowie aus CHF 0,3 Mio, welche der Feuerpolizei aus den Gebühreneinnahmen des Baubewilligungsverfahrens zustehen. Die sonstigen finanziellen Aufwendungen in der Höhe von CHF 0,04 Mio betreffen Belastungen für Negativzinsen und Bankspesen.
Ergebnis	Die Summe aus versicherungstechnischem- und Kapitalanlageergebnis sowie der sonstigen finanziellen Erträge und Aufwendungen ergibt das Operative Ergebnis. Dieses schliesst im Berichtsjahr mit CHF 18,4 Mio positiv ab (Vorjahr CHF 39,9 Mio). Nach Abzug des Beitrags an die Kosten des Löschwesens in der Höhe von CHF 5,0 Mio (Vorjahr CHF 4,9 Mio) und der ausbezahlten Subventionen für Brand- und Elementarschutzeinrichtungen im Umfang von CHF 3,2 Mio (Vorjahr CHF 3,1 Mio) resultiert ein positives Jahresergebnis von CHF 10,2 Mio (Vorjahr CHF 32,0 Mio). Dieses wird dem Reservefonds zugewiesen. Der Reservefonds (inkl. Feuerschutzfonds) beträgt per Ende 2020 CHF 271,8 Mio (Vorjahr CHF 261,6 Mio).
IT Infrastruktur und COVID-19-Vorkehrungen	Während des Lockdowns aufgrund von COVID-19 konnte reibungslos auf einen «Home-Office-Betrieb» umgestellt werden. Im September des Vorjahres wurde der im Berichtsjahr eingetretene Ernstfall in einer Notfallübung erfolgreich simuliert. Sämtliche Mitarbeitende sind im Besitz ihrer ehemaligen Arbeitsstationen. Diese wurden ihnen beim letzten Lifecycle-Austausch mit nach Hause gegeben. Über einen gesicherten Zugang zum Netzwerk der Gebäudeversicherung sind sie in der Lage, auch von zu Hause aus ihre Arbeiten zu verrichten.
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. Die entsprechende Analyse stammt aus dem Jahre 2014. Sie wird in den kommenden Jahren zusammen mit der Swiss Re, der Münchener Rück und dem Broker Willis Re neu beurteilt.

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 die kommenden Geschäftsjahre steht die vertiefte Analyse der Risikotragfähigkeit im Bereich Elementargefahren auf der Agenda. Überdies soll die Digitalisierung im Bereich der Schadenabwicklung weiter umgesetzt werden.

Bei der Aedificura AG stehen erst wieder in den Jahren 2023 und 2024 grössere Sanierungen / Umbauten bei den Liegenschaften Schliengerweg, Basel, und Parkstrasse, Binningen, im Umfang von mehreren Millionen an. Zwecks Diversifikation und Ausbau des Immobilienportefeuilles evaluiert Aedificura AG weiterhin geeignete Kaufobjekte im Raum Knonaueramt / ZH.

Personelles

Per 31. Januar 2020 ist Frau Regierungsrätin Dr. Eva Herzog als Vorsteherin des Finanzdepartements Basel-Stadt zurückgetreten und somit auch aus der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung ausgeschieden. An ihrer Stelle übernahm Frau Regierungsrätin Dr. iur. Tanja Soland dieses Departement und wurde dadurch von Amtes wegen neue Präsidentin der Verwaltungskommission. Frau Dr. Eva Herzog präsidierte während 15 Jahren die Gebäudeversicherung. Für ihr stets ausgewogenes Urteil sowie ihre kompetente und zielgerichtete Führung dankt ihr die Verwaltungskommission an dieser Stelle herzlich. Frau Regierungsrätin Dr. iur. Tanja Soland wünschen wir viel Erfolg und Freude in ihrem neuen Tätigkeitsfeld.

Am 31. März 2020 ist unser geschätztes Mitglied der Verwaltungskommission, Herr Theo Meyer, nach schwerer Krankheit im 70. Lebensjahr verstorben. Wir werden ihn in bester Erinnerung behalten.

Per Ende September 2020 ist Herr Kurt Howald, Brandschutzexperte VKF, in den Ruhestand getreten. Für sein langjähriges Engagement bei der Feuerpolizei danken wir ihm herzlich und wünschen ihm weiterhin alles Gute.

Basel, 4. Mai 2021

Für die Verwaltungskommission

Die Präsidentin

Dr. Tanja Soland

Der Direktor

Dr. Peter J. Blumer

1.2 Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2020	2019
	CHF	CHF
Prämien		
Bruttoprämien	33'215'009.00	32'543'516.00
Stempelabgaben	-1'107'702.10	-1'085'308.15
Einlage in Feuerschutzfonds	0.00	0.00
Rückversicherungsprämien Feuer und Elementar	-3'276'800.00	-3'243'776.00
Rückversicherungsprämie Erdbebenpool	-1'467'000.00	-1'452'000.00
Verdiente Prämien für eigene Rechnung	27'363'506.90	26'762'431.85
Sonstige Erträge aus dem Versicherungs- und Rückversicherungsgeschäft (Regresse)	2'577'187.10	278'725.00
Total Erträge aus dem versicherungstechnischen Geschäft	29'940'694.00	27'041'156.85
Zahlungen für Versicherungsfälle brutto		
Feuerschäden bezahlt laufendes Jahr	-1'227'597.00	-1'907'109.00
Feuerschäden bezahlt Vorjahre	-2'032'390.00	-4'028'812.00
Anteil Rückversicherer Feuerschäden	0.00	0.00
Elementarschäden bezahlt laufendes Jahr	-1'628'322.00	-913'307.00
Elementarschäden bezahlt Vorjahre	-748'613.00	-454'196.00
Anteil Rückversicherer Elementarschäden	0.00	0.00
IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
Total Zahlungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung	-5'636'922.00	-7'303'424.00
Veränderung der versicherungstechnischen Rückstellungen		
für Feuerschäden	1'058'813.00	-2'071'373.00
für Anteil versicherungstechn. Rückstellung aus Rückvers. Feuer	-343'891.00	1'070'650.00
für Elementarschäden	205'496.00	-882'520.00
für Anteil versicherungstechn. Rückstellung aus Rückvers. Elementar	0.00	0.00
für IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
für IRG-Verpflichtung	-8'000'000.00	-12'000'000.00
für Erdbebenpool-Verpflichtung	0.00	0.00
für nicht eingekaufte Rückversicherung	0.00	0.00
Total Veränderungen der versicherungstechnischen Rückstellungen	-7'079'582.00	-13'883'243.00
Total Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung	-12'716'504.00	-21'186'667.00
Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung		
Versicherungstechnischer Aufwand	-967'376.95	-1'169'323.08
Personalaufwand	-3'456'421.11	-3'379'368.31
Gebäudeaufwand	-409'768.25	-403'643.25
Verwaltungsaufwand	-284'128.56	-269'615.64
Aufwand Risikoinpektoren	-7'450.30	-27'143.55
Informatikaufwand	-671'772.80	-713'635.10
Abschreibungen	-64'672.07	-70'383.40
Total Abschluss- und Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung	-5'861'590.04	-6'033'112.33
Total Aufwendungen aus dem versicherungstechnischen Geschäft	-18'578'094.04	-27'219'779.33
Total versicherungstechnisches Ergebnis	11'362'599.96	-178'622.48

	2020 CHF	2019 CHF
Erträge aus Kapitalanlagen		
Zins- und Dividendenerträge aus Kapitalanlagen	10'048'721.40	11'036'028.74
Realisierte Gewinne aus Kapitalanlagen	7'338'543.33	8'317'627.44
Nicht realisierte Gewinne aus Kapitalanlagen	14'111'928.54	40'514'533.73
Währungsgewinne aus Kapitalanlagen	477'298.56	296'373.13
Sonstige Erträge aus Kapitalanlagen	0.00	5'927.86
Auflösung Schwankungsrückstellungen für Kapitalanlagerisiken	5'057'822.03	0.00
Total Erträge aus Kapitalanlagen	37'034'313.86	60'170'490.90
Aufwendungen für Kapitalanlagen		
Realisierte Verluste aus Kapitalanlagen	-8'481'059.68	-1'269'786.13
Nicht realisierte Verluste aus Kapitalanlagen	-4'723'355.10	-1'229'443.17
Währungsverluste aus Kapitalanlagen	-690'451.36	-402'598.32
Vermögensverwaltungsgebühren	-1'077'025.81	-1'068'748.53
Bankspesen und Kommissionen	-330'965.68	-288'662.22
Betriebskosten Liegenschaften	-8'250'110.55	-2'116'236.47
Abschreibungen Liegenschaften	-490'000.00	-500'277.40
Bildung Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagerisiken	-6'250'900.00	-13'561'176.73
Total Aufwendungen für Kapitalanlagen	-30'293'868.18	-20'436'928.97
Kapitalanlageergebnis	6'740'445.68	39'733'561.93
Sonstige finanzielle Erträge	378'673.25	382'549.20
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-43'478.36	-12'553.66
Operatives Ergebnis	18'438'240.53	39'924'934.99
Sonstige Erträge	224.00	82.00
Beitrag an die Kosten des Löschwesens	-4'976'632.50	-4'876'022.00
Ausrichtung von Subventionen	-3'244'226.05	-3'059'703.40
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
Überschuss (+) / Verlust (-) vor Steuern	10'217'605.98	31'989'291.59
Direkte Steuern	-36'503.35	-30'990.85
Jahresergebnis	10'181'102.63	31'958'300.74

1.3 Bilanz

Aktiven per 31. Dezember	2020	2019
	CHF	CHF
Kapitalanlagen	568'200'863.27	541'425'661.04
Immobilien	92'962'000.00	88'120'000.00
Beteiligungen (Feuerschutzfonds und Aedificura AG)	0.00	0.00
Festverzinsliche Wertpapiere	243'330'045.18	250'784'907.56
Darlehen Aedificura AG	0.00	0.00
Aktien	203'415'961.36	183'591'668.08
Flüssige Mittel (in Vermögensverwaltung)	19'995'176.73	11'004'285.40
Übrige langfristige Kapitalanlagen	8'497'680.00	7'924'800.00
Andere Aktiven	35'702'925.79	43'515'832.00
Forderungen aus derivaten Finanzinstrumenten	0.00	37'330.13
Betriebsnotwendige Liquidität	32'051'380.36	38'870'335.58
Anteil versicherungstechnische Rückstellungen aus Rückversicherung	726'759.00	1'070'650.00
für Feuer	726'759.00	1'070'650.00
für Elementar	0.00	0.00
Sachanlagen	4.00	4.00
Forderungen aus dem Versicherungsgeschäft	25'184.00	41'736.00
gegenüber Versicherungsnehmern	25'184.00	41'736.00
gegenüber Rückversicherungen	0.00	0.00
Forderungen gegenüber Feuerschutzfonds	0.00	0.00
Übrige Forderungen	2'147'350.94	2'521'993.78
Sonstige Aktiven (Mietzinsdepot)	148'172.10	148'172.10
Aktive Rechnungsabgrenzung	604'075.39	825'610.41
Total Aktiven	603'903'789.06	584'941'493.04

Passiven per 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Fremdkapital	332'088'423.69	323'307'230.30
Versicherungstechnische Rückstellungen	220'903'107.00	214'167'416.00
für Feuer-Schäden	14'103'139.00	15'161'952.00
für Elementar-Schäden	6'099'968.00	6'305'464.00
für IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
für IRG-Verpflichtung	56'000'000.00	48'000'000.00
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	109'201'172.45	108'005'094.48
für Schwankungsrisiken auf Kapitalanlagen	109'161'172.45	107'968'094.48
für übrige Rückstellungen	40'000.00	37'000.00
Verbindlichkeiten aus derivaten Finanzinstrumenten	28'185.58	0.00
Verbindlichkeiten aus dem Versicherungsgeschäft	6'051.00	28'263.00
gegenüber Versicherungsnehmern	6'051.00	2'241.00
gegenüber Finanzverwaltung	0.00	26'022.00
Verbindlichkeiten gegenüber Feuerschutzfonds	0.00	0.00
Sonstige Passiven	1'265'202.71	493'790.82
Passive Rechnungsabgrenzung	684'704.95	612'666.00
Eigenkapital	271'815'365.37	261'634'262.74
Reservefonds	256'229'081.74	226'087'157.60
Feuerschutzfonds	5'405'181.00	3'588'804.40
Überschuss (+) / Verlust (-)	10'181'102.63	31'958'300.74
Total Passiven	603'903'789.06	584'941'493.04

1.4 Geldflussrechnung

Konsolidierte Geldflussrechnung	2020	2019
	CHF	CHF
Fonds Flüssige Mittel am 1. Januar		
Flüssige Mittel	22'870'335.58	19'734'803.08
Festgeldanlagen	16'000'000.00	16'000'000.00
Total Fonds Flüssige Mittel am 1. Januar	38'870'335.58	35'734'803.08
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		
Gewinn des Geschäftsjahres	10'181'102.63	31'958'300.74
Abschreibungen (+) und Zuschreibungen (-)	-2'359'653.92	-45'762'271.07
Wertschriften-Abschreibung (realisierte/nicht realisierte Verluste)	13'204'414.78	2'499'229.30
Wertschriften-Zuschreibung (realisierte/nicht realisierte Gewinne)	-21'450'471.87	-48'832'161.17
Liegenschaften-Abschreibung	490'000.00	500'277.40
Wertkorrektur Liegenschaften	5'331'731.10	0.00
Sachanlagen-Abschreibung	64'672.07	70'383.40
Zunahme (+) und Abnahme (-) von Rückstellungen	8'275'659.97	27'425'419.73
Versicherungstechnische Rückstellungen	6'735'691.00	14'953'893.00
Nichtversicherungstechnische Rückstellungen	1'196'077.97	13'542'176.73
Anteil versicherungstechnische Rückstellungen aus Rückversicherung Feuer	343'891.00	-1'070'650.00
Anteil versicherungstechnische Rückstellungen aus Rückversicherung Elementar	0.00	0.00
Andere nicht geldwirksame Zu- und Abnahmen	1'499'484.41	-4'368'764.61
Ab- (+) und Zunahme (-) Forderungen Derivate Finanzinstrumente	37'330.13	-36'952.97
Ab- (+) und Zunahme (-) Forderungen aus dem Versicherungsgeschäft	16'552.00	-31'549.00
Ab- (+) und Zunahme (-) übrige Forderungen	374'642.84	924'838.93
Ab- (+) und Zunahme (-) sonstige Aktiven	0.00	-6.15
Ab- (+) und Zunahme (-) Aktive Rechnungsabgrenzung	221'535.02	-104'562.57
Zu- (+) und Abnahme (-) Verbindl. Derivate Finanzinstrumente	28'185.58	-24'280.39
Zu- (+) und Abnahme (-) Verbindlichkeiten aus dem Versicherungsgeschäft	3'810.00	-4'811.00
Zu- (+) und Abnahme (-) Verbindlichkeiten Finanzverwaltung Basel-Stadt	-26'022.00	-4'802'603.50
Zu- (+) und Abnahme (-) sonstige Passiven	771'411.89	-226'558.96
Zu- (+) und Abnahme (-) Passive Rechnungsabgrenzung	72'038.95	-62'279.00
Total Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	17'596'593.09	9'252'684.79
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen Kapitalanlagen	-155'208'857.39	-87'980'616.79
Devestitionen Kapitalanlagen	130'857'981.15	81'933'847.90
Investitionen Sachanlagen	-64'672.07	-70'383.40
Devestitionen Sachanlagen	0.00	0.00
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-24'415'548.31	-6'117'152.29

Konsolidierte Geldflussrechnung	2020	2019
	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	32'051'380.36	38'870'335.58
Nachweis des Fonds Flüssige Mittel auf den 31. Dezember		
Flüssige Mittel	16'051'380.36	22'870'335.58
Festgeldanlagen	16'000'000.00	16'000'000.00
Total Fonds Flüssige Mittel am 31. Dezember	32'051'380.36	38'870'335.58

1.5 Anhang

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 21 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 22) für 18,3 Vollzeitstellen (Vorjahr: 19,3). Neben den festangestellten Mitarbeitenden beschäftigt die Firmengruppe 16 - 20 freiberufliche Architektinnen und Architekten als externe Gebäudeschätzer/-innen sowie 6 - 8 Risikoinpektoren 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 einzeln zum Anschaffungswert oder tieferen Marktwert bilanziert und jährlich mit 1% des Buchwertes bis auf 60% des Ertragswertes abgeschrieben. Bei einem tieferen Marktwert werden entsprechend zusätzliche Abschreibungen vorgenommen. Bei umfassenden Sanierungen werden die Kosten 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 tieferen Marktwert bewertet.

Im Geschäftsjahr mussten keine Wertkorrekturen vorgenommen werden. Als langfristige Beteiligung wurden im Vorjahr Anteilscheine der neu gegründeten Swiss Entrepreneurs KmGK (Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen) gezeichnet. Dieses Anlagegefäss unterstützt Schweizer Startups und junge Wachstumsfirmen. Es steht unter dem Patronat von Bundesrat Guy Parmelin, Vorsteher des WBF.

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 und nur im Rahmen professioneller Schweizer Vermögensverwaltungsmandaten 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). 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 und nur im Rahmen professioneller Schweizer Vermögensverwaltungsmandaten 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 (Interkantonaler Rückversicherungsverband) zusammen mit SwissRe, Münchner Rück und dem Rückversicherungsbroker AON Re verschiedene Schadenpotenzialstudien durch, welche aufzeigen, dass Elementarereignisse mit einer Wiederkehrperiode von 500 bis 1'000 Jahre (Wahrscheinlichkeit 0,1%) finanziell bewältigt werden können. Das Szenario für extreme Hagel-Ereignisse und derer finanzieller Konsequenzen führte zu zusätzlichen Massnahmen, die im Gesetzgebungsverfahren umgesetzt worden sind. Damit kann die Gebäudeversicherung ihren Verpflichtungen bei jeglichen Elementarschadenereignissen nachkommen.

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	2020		2019	
	Vers.werte	Prämien	Vers.werte	Prämien
	in Mio CHF	in CHF	in Mio CHF	in CHF
Basel	75'815	31'210'262	74'541	30'560'178
Riehen	6'314	1'833'437	6'228	1'813'885
Bettingen	534	171'310	528	169'453
TOTAL	82'663	33'215'009	81'297	32'543'516

3.2 Anzahl versicherte Schäden per 31. Dezember

	2020			2019		
	Feuer	Elementar	Total	Feuer	Elementar	Total
Basel	101	766	867	143	518	661
Riehen	0	17	17	1	11	12
Bettingen	16	152	168	9	92	101
TOTAL	117	935	1052	153	621	774

3.3 Schaden- und Leistungsaufwand für eigene Rechnung

2019	Feuerschäden	Elementarschäden	Total
	CHF	CHF	CHF
Schadenaufwand Geschäftsjahr Zahlungen	-1'907'109.00	-913'307.00	-2'820'416.00
Schadenaufwand Vorjahre Zahlungen	-4'028'812.00	-454'196.00	-4'483'008.00
Total bezahlte Schäden	-5'935'921.00	-1'367'503.00	-7'303'424.00
Schadenaufwand Geschäftsjahr Veränderung Rückstellung	-10'610'681.00	-3'318'557.00	-13'929'238.00
Schadenaufwand Vorjahre Veränderung Rückstellung	8'539'308.00	2'436'037.00	10'975'345.00
Total Veränderung Rückstellungen ohne IRV	-2'071'373.00	-882'520.00	-2'953'893.00
Anteil vers.techn. Rückstellungen aus Rückvers. Feuer	1'070'650.00	0.00	1'070'650.00
IRG-Verpflichtung	0.00	-12'000'000.00	-12'000'000.00
Total Veränderung Rückstellungen inkl. IRV/IRG	-1'000'723.00	-12'882'520.00	-13'883'243.00

2020	Feuerschäden	Elementarschäden	Total
	CHF	CHF	CHF
Schadenaufwand Geschäftsjahr Zahlungen	-1'227'597.00	-1'628'322.00	-2'855'919.00
Schadenaufwand Vorjahre Zahlungen	-2'032'390.00	-748'613.00	-2'781'003.00
Total bezahlte Schäden	-3'259'987.00	-2'376'935.00	-5'636'922.00
Schadenaufwand Geschäftsjahr Veränderung Rückstellung	-4'360'750.00	-3'003'365.00	-7'364'115.00
Schadenaufwand Vorjahre Veränderung Rückstellung	5'419'563.00	3'208'861.00	8'628'424.00
Total Veränderung Rückstellungen ohne IRV	1'058'813.00	205'496.00	1'264'309.00
Anteil vers.techn. Rückstellungen aus Rückvers. Feuer	-343'891.00	0.00	-343'891.00
IRG-Verpflichtung	0.00	-8'000'000.00	-8'000'000.00
Total Veränderung Rückstellungen inkl. IRV/IRG	714'922.00	-7'794'504.00	-7'079'582.00

3.4 Zusammensetzung der Zins- und Dividendenerträge

	2020	2019
	CHF	CHF
Netto-Mietzinseinkünfte	5'658'202.45	6'096'463.85
Zins- und Dividendenerträge	4'390'518.95	4'939'564.89
TOTAL	10'048'721.40	11'036'028.74

3.5 Auflösung der Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagerisiken

	2020	2019
	CHF	CHF
Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften (Gebäudeversicherung)	0	0
Reparaturfonds (Aedificura AG)	5'057'822.03	0
TOTAL	5'057'822.03	0

3.6 Bildung der Schwankungsrückstellungen auf Kapitalanlagerisiken

	2020	2019
	CHF	CHF
Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften (Gebäudeversicherung)	-4'900'000.00	-10'700'000.00
Reparaturfonds (Aedificura AG)	-1'350'900.00	-2'861'176.73
TOTAL	-6'250'900.00	-13'561'176.73

4 Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz

4.1 Kapitalanlagespiegel

	Immobilien	langfristige Kapitalanlagen	Obligationen	Aktien	Flüssige Mittel (in Vermögensverwaltung)	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 1. Januar 2019	84'215'000.00	6'999'750.00	225'893'998.91	160'669'694.19	11'767'794.58	489'546'237.68
Aktivierte Baukosten						0.00
Wertkorrektur Immobilien						0.00
Abschreibungen	-500'277.40					-500'277.40
Zugänge	4'405'277.40	1'015'700.00	42'213'047.16	40'346'592.23		87'980'616.79
Abgänge			-24'266'400.61	-56'882'885.59	-784'561.70	-81'933'847.90
Realisierter Erfolg aus Kapitalanlagen			129'965.82	6'926'613.91	-8'738.42	7'047'841.31
Nicht realisierter Erfolg aus Kapitalanlagen		-90'650.00	6'814'296.28	32'531'653.34	29'790.94	39'285'090.56
Bestand 31. Dez. 2019	88'120'000.00	7'924'800.00	250'784'907.56	183'591'668.08	11'004'285.40	541'425'661.04

	Immobilien	langfristige Kapitalanlagen	Obligationen	Aktien	Flüssige Mittel (in Vermögensverwaltung)	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 1. Januar 2020	88'120'000.00	7'924'800.00	250'784'907.56	183'591'668.08	11'004'285.40	541'425'661.04
Aktivierte Baukosten	10'663'731.10					10'663'731.10
Wertkorrektur Immobilien	-5'331'731.10					-5'331'731.10
Abschreibungen	-490'000.00					-490'000.00
Zugänge		720'300.00	31'531'046.62	103'172'485.44	9'121'294.23	144'545'126.29
Abgänge			-38'827'866.22	-92'030'114.93		-130'857'981.15
Realisierter Erfolg aus Kapitalanlagen			-413'499.19	-664'129.97	-64'887.19	-1'142'516.35
Nicht realisierter Erfolg aus Kapitalanlagen		-147'420.00	255'456.41	9'346'052.74	-65'515.71	9'388'573.44
Bestand 31. Dez. 2020	92'962'000.00	8'497'680.00	243'330'045.18	203'415'961.36	19'995'176.73	568'200'863.27

4.2 Derivate Finanzinstrumente

Wiederbeschaffungswerte derivater Finanzinstrumente per 31.12.

	2020	2019
	CHF	CHF
Kontraktwert	6'998'295.15	6'050'780.00
Negativer Fair Value kurzfristig	28'185.58	0.00
Positiver Fair Value kurzfristig	0.00	37'330.13

4.3 Versicherungstechnische Rückstellungen

Für Verpflichtungen der Interkantonalen Risikogemeinschaft Elementar (IRG)

Gegenüber der Interkantonalen Risikogemeinschaft Elementar (IRG) besteht per 31. Dezember 2020 für Grossschäden eine maximale Beitragsverpflichtung von CHF 34,290 Mio (Vorjahr CHF 34,497 Mio). Dieses Risiko soll über die nächsten Jahre zweimal ausfinanziert werden. Es besteht die theoretische Möglichkeit, dass der Betrag der Beitragsverpflichtung zweimal hintereinander, in 2 Folgejahren, abgerufen werden muss.

Für Verpflichtungen des Schweizerischen Pools für Erdbebendeckung

Gegenüber dem Schweizerischen Pool für Erdbebendeckung besteht per 31. Dezember 2020 im Ereignisfall eine maximale Beitragsverpflichtung von CHF 21,493 Mio (Vorjahr CHF 21,705 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 2020 eine statutarische Nachschusspflicht im Betrag von CHF 7,956 Mio (Vorjahr CHF 7,960 Mio). Derzeit besteht keine Notwendigkeit, dafür Rückstellungen zu äufnen.

4.5 Eigenkapitalnachweis

Eigenkapitalnachweis	Reservfonds	Feuerschutzfonds	Total
	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital am 01.01.2019	226'087'157.60	3'588'804.40	229'675'962.00
Jahresgewinn	30'141'924.14	1'816'376.60	31'958'300.74
Eigenkapital am 31.12.2019	256'229'081.74	5'405'181.00	261'634'262.74
Eigenkapital am 01.01.2020	256'229'081.74	5'405'181.00	261'634'262.74
Jahresgewinn	8'448'496.18	1'732'606.45	10'181'102.63
Eigenkapital am 31.12.2020	264'677'577.92	7'137'787.45	271'815'365.37

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 2020 CHF 49'500 (Vorjahr CHF 49'500).

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 Konzernrechnung der Gebäudeversicherung Basel-Stadt bestehend aus konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Bilanz, konsolidierter Geldflussrechnung und konsolidiertem Anhang (Seiten 12 – 25) für das am 31. Dezember 2020 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 Verwaltungskommission 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr den allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätzen gemäss Art. 957 ff. OR und dem kantonalen Gebäudeversicherungsgesetz.


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



Enrico Strozzi
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Urs W. Hunziker
Revisionsexperte

Basel, 19. April 2021

2.1 Lagebericht 2020

Zusammenfassung

Das Jahr 2020 hat mit den Winterstürmen «Petra» und «Sabine» schadensreich begonnen. Die beiden Ereignisse haben mit über 700 Schadenfällen zu Buche geschlagen, wobei die Gesamtschadenssumme unter CHF 3 Mio zu stehen kam. Feuerseitig ist das Berichtsjahr sowohl anzahlmässig als auch von der Schadenhöhe deutlich besser als das 10-jährige Mittel ausgefallen.

Im Geschäftsjahr konnte die von der Revisionsstelle empfohlene Aufstockung der Rückstellungen für die IRG-Verpflichtung (solidarische Rückversicherung unter den Kantonalen Gebäudeversicherungen) erneut um CHF 8 Mio erhöht werden. Angestrebt wird ein Endbetrag in der Höhe von CHF 72 Mio.

Trotz der COVID-19-Pandemie haben sich die Kapitalanlagen erfreulich entwickelt, vor allem die Aktienkurse haben 2020 performt. Das Anlageergebnis beträgt CHF 6,8 Mio (gegenüber dem ausserordentlichen Vorjahresergebnis von CHF 39,8 Mio). Damit resultiert auch im 2020 ein positives Jahresergebnis in der Höhe von CHF 8,4 Mio (Vorjahr CHF 30,1 Mio). Dieses wird dem Reservefonds zugewiesen, der per Ende 2020 CHF 264,7 Mio umfasst (Vorjahr CHF 256,2 Mio).

Versicherungstechnische Rechnung

Im Berichtsjahr betragen die gesamten Erträge aus dem Versicherungsgeschäft CHF 20,0 Mio (Vorjahr CHF 17,3 Mio). Darin enthalten ist eine einmalige Gewinnausschüttung des IRV (Interkantonaler Rückversicherungsverband) in der Höhe von CHF 1,9 Mio sowie Regresseinnahmen von insgesamt CHF 0,7 Mio.

Im Bereich *Feuerversicherung* sind sowohl die Schadenfrequenz als auch die Schadenhöhe rückläufig. Es ereigneten sich lediglich 117 Feuerschäden (Vorjahr 153) mit einer Schadenssumme (bezahlt und reserviert im Anfalljahr) von CHF 5,6 Mio (Vorjahr CHF 12,5 Mio).

Im *Elementarschadenbereich* sind insgesamt 935 Schadenfälle (Vorjahr 621) registriert worden. Diese rühren zur Hauptsache von den beiden Stürmen «Petra» und «Sabine» vom 4. und 10. Februar her. Die Gesamtschadenssumme in der Elementarschadenversicherung beläuft sich im Anfalljahr auf CHF 4,6 Mio (Vorjahr CHF 4,2 Mio).

Die gesamten Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung belaufen sich im Geschäftsjahr auf CHF 12,7 Mio (Vorjahr CHF 21,2 Mio). Bei einem Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung von CHF 5,8 Mio (Vorjahr CHF 6,0 Mio) ergibt sich ein versicherungstechnisches Ergebnis von CHF 1,5 Mio (Vorjahr CHF -9,9 Mio).

Prämien	Nach Abzug der Rabatte von CHF 4,1 Mio für getätigte Schadenverhütungsmassnahmen belaufen sich die Brutto-Prämieneinnahmen auf CHF 33,2 Mio (Vorjahr CHF 32,5 Mio). Nach Abzug der Stempelabgabe (CHF 1,1 Mio), der Einlage in den Feuerschutzfonds (CHF 10,0 Mio) und der Kosten für die Rückversicherung (CHF 4,7 Mio) beläuft sich die verdiente Prämie für eigene Rechnung auf CHF 17,4 Mio. Der durchschnittliche Prämienatz ist im Jahr 2020 marginal von 0,400‰ auf 0,402‰ gestiegen. Der Kanton Basel-Stadt gehört immer noch zu den vier Kantonen mit den tiefsten Prämienätzen.
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 34'966 versicherten Gebäude (Vorjahr 35'001) erreichen einen Gesamtwert von CHF 82,7 Mrd (Vorjahr CHF 81,3 Mrd). Der Baukostenindex für 2020 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 137,0 auf 138,3 Punkte. Der durchschnittliche Kubikmeterpreis aller versicherten Gebäude erreicht im Berichtsjahr CHF 738.– pro m ³ (Vorjahr CHF 732.– pro m ³).
Kapitalanlagen	Das Kapitalanlageergebnis ist im Berichtsjahr mit CHF 6,8 Mio erfreulich ausgefallen. Dabei erreichen die Erträge mit CHF 27,0 Mio nicht mehr den einmaligen Höchststand des Vorjahres (CHF 54,7 Mio). Die Aufwendungen für Kapitalanlagen betragen 2020 CHF 20,2 Mio (Vorjahr CHF 15,0 Mio). Darin enthalten ist die reglementarisch vorgeschriebene Aufstockung der Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften – infolge gestiegenem Aktienbestand – im Umfang von CHF 4,9 Mio. Die Wertschriften-Schwankungsrückstellungen sind damit neu mit CHF 94,4 Mio bilanziert.
Risikobeurteilung	Die Risikotragfähigkeit im Bereich Feuer wurde 2015 von externen Spezialisten beurteilt. Sie kamen zum Schluss, 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. Die Überlegungen basieren auf einer Studie mehrerer internationaler Rückversicherer aus dem Jahre 2014.
Ausblick	In den kommenden Geschäftsjahren ist eine erneute Analyse der Risikotragfähigkeit im Bereich Elementar (Überschwemmung, Sturm und Hagel) angesagt. Es zeichnet sich ab, dass sich die Gefährdungslagen leicht verringert haben. Die Ursachen und Hintergründe dafür müssen im Detail geklärt werden.

2.2 Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2020	2019
	CHF	CHF
Prämien		
Bruttoprämien	33'215'009.00	32'543'516.00
Stempelabgaben	-1'107'702.10	-1'085'308.15
Einlage in Feuerschutzfonds	-9'953'265.00	-9'752'044.00
Rückversicherungsprämien Feuer und Elementar	-3'276'800.00	-3'243'776.00
Rückversicherungsprämie Erdbebenpool	-1'467'000.00	-1'452'000.00
Verdiente Prämien für eigene Rechnung	17'410'241.90	17'010'387.85
Sonstige Erträge aus dem Versicherungs- und Rückversicherungsgeschäft (Regresse)	2'577'187.10	278'725.00
Total Erträge aus dem versicherungstechnischen Geschäft	19'987'429.00	17'289'112.85
Zahlungen für Versicherungsfälle brutto		
Feuerschäden bezahlt laufendes Jahr	-1'227'597.00	-1'907'109.00
Feuerschäden bezahlt Vorjahre	-2'032'390.00	-4'028'812.00
Anteil Rückversicherer Feuerschäden	0.00	0.00
Elementarschäden bezahlt laufendes Jahr	-1'628'322.00	-913'307.00
Elementarschäden bezahlt Vorjahre	-748'613.00	-454'196.00
Anteil Rückversicherer Elementarschäden	0.00	0.00
IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
Total Zahlungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung	-5'636'922.00	-7'303'424.00
Veränderung der versicherungstechnischen Rückstellungen		
für Feuerschäden	1'058'813.00	-2'071'373.00
für Anteil versicherungstechn. Rückstellung aus Rückvers. Feuer	-343'891.00	1'070'650.00
für Elementarschäden	205'496.00	-882'520.00
für Anteil versicherungstechn. Rückstellung aus Rückvers. Elementar	0.00	0.00
für IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
für IRG-Verpflichtung	-8'000'000.00	-12'000'000.00
für Erdbebenpool-Verpflichtung	0.00	0.00
für nicht eingekaufte Rückversicherung	0.00	0.00
Total Veränderungen der versicherungstechnischen Rückstellungen	-7'079'582.00	-13'883'243.00
Total Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung	-12'716'504.00	-21'186'667.00
Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung		
Versicherungstechnischer Aufwand	-967'376.95	-1'169'323.08
Personalaufwand	-3'421'091.61	-3'335'433.56
Gebäudeaufwand	-409'768.25	-403'643.25
Verwaltungsaufwand	-278'471.66	-263'089.05
Aufwand Risikoinpektoren	-7'450.30	-27'143.55
Informatikaufwand	-671'772.80	-713'635.10
Abschreibungen	-64'672.07	-70'383.40
Total Abschluss- und Verwaltungsaufwand für eigene Rechnung	-5'820'603.64	-5'982'650.99
Total Aufwendungen aus dem versicherungstechnischen Geschäft	-18'537'107.64	-27'169'317.99
Total versicherungstechnisches Ergebnis	1'450'321.36	-9'880'205.14

	2020	2019
	CHF	CHF
Erträge aus Kapitalanlagen		
Zins- und Dividenderträge aus Kapitalanlagen	5'059'777.25	5'590'448.89
Realisierte Gewinne aus Kapitalanlagen	7'338'543.33	8'317'627.44
Nicht realisierte Gewinne aus Kapitalanlagen	14'111'928.54	40'514'533.73
Währungsgewinne aus Kapitalanlagen	477'298.56	296'373.13
Sonstige Erträge aus Kapitalanlagen	0.00	5'927.86
Auflösung Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften	0.00	0.00
Total Erträge aus Kapitalanlagen	26'987'547.68	54'724'911.05
Aufwendungen für Kapitalanlagen		
Realisierte Verluste aus Kapitalanlagen	-8'481'059.68	-1'269'786.13
Nicht realisierte Verluste aus Kapitalanlagen	-4'723'355.10	-1'229'443.17
Währungsverluste aus Kapitalanlagen	-690'451.36	-402'598.32
Vermögensverwaltungsgebühren	-1'077'025.81	-1'068'748.53
Bankspesen und Kommissionen	-330'965.68	-288'662.22
Bildung Schwankungsrückstellungen auf Wertschriften	-4'900'000.00	-10'700'000.00
Total Aufwendungen für Kapitalanlagen	-20'202'857.63	-14'959'238.37
Kapitalanlageergebnis	6'784'690.05	39'765'672.68
Sonstige finanzielle Erträge	255'081.45	267'175.95
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-41'596.68	-10'719.35
Operatives Ergebnis	8'448'496.18	30'141'924.14
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
Überschuss (+) / Verlust (-) vor Steuern	8'448'496.18	30'141'924.14
Direkte Steuern	0.00	0.00
Jahresergebnis	8'448'496.18	30'141'924.14

2.3 Bilanz

Aktiven per 31. Dezember	2020	2019
	CHF	CHF
Kapitalanlagen	562'965'045.72	533'314'192.04
Immobilien	0.00	0.00
Beteiligungen (Feuerschutzfonds und Aedificura AG)	7'187'887.45	5'455'281.00
Festverzinsliche Wertpapiere	243'330'045.18	250'784'907.56
Darlehen Aedificura AG	87'538'045.00	81'553'000.00
Aktien	203'415'961.36	183'591'668.08
Flüssige Mittel (in Vermögensverwaltung)	19'995'176.73	11'004'285.40
Übrige langfristige Kapitalanlagen	1'497'930.00	925'050.00
Andere Aktiven	26'682'579.19	32'620'392.52
Forderungen aus derivaten Finanzinstrumenten	0.00	37'330.13
Betriebsnotwendige Liquidität	23'370'856.76	28'512'874.58
Anteil versicherungstechnische Rückstellungen aus Rückversicherung	726'759.00	1'070'650.00
für Feuer	726'759.00	1'070'650.00
für Elementar	0.00	0.00
Sachanlagen	4.00	4.00
Forderungen aus dem Versicherungsgeschäft	25'184.00	41'736.00
gegenüber Versicherungsnehmern	25'184.00	41'736.00
gegenüber Rückversicherungen	0.00	0.00
Forderungen gegenüber Feuerschutzfonds	0.00	72'248.90
Übrige Forderungen	1'807'527.94	1'911'766.40
Sonstige Aktiven (Mietzinsdepot)	148'172.10	148'172.10
Aktive Rechnungsabgrenzung	604'075.39	825'610.41
Total Aktiven	589'647'624.91	565'934'584.56

Passiven per 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Fremdkapital	317'832'259.54	304'300'321.82
Versicherungstechnische Rückstellungen	220'903'107.00	214'167'416.00
für Feuer-Schäden	14'103'139.00	15'161'952.00
für Elementar-Schäden	6'099'968.00	6'305'464.00
für IRG-Schäden (andere Kantone)	0.00	0.00
für IRG-Verpflichtung	56'000'000.00	48'000'000.00
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	94'440'000.00	89'537'000.00
für Schwankungsrisiken auf Kapitalanlagen	94'400'000.00	89'500'000.00
für übrige Rückstellungen	40'000.00	37'000.00
Verbindlichkeiten aus derivaten Finanzinstrumenten	28'185.58	0.00
Verbindlichkeiten aus dem Versicherungsgeschäft	6'051.00	2'241.00
gegenüber Versicherungsnehmern	6'051.00	2'241.00
gegenüber Versicherungsgesellschaften	0.00	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Feuerschutzfonds	1'742'434.55	0.00
Sonstige Passiven	648'643.46	493'790.82
Passive Rechnungsabgrenzung	63'837.95	99'874.00
Eigenkapital	271'815'365.37	261'634'262.74
Reservefonds	256'229'081.74	226'087'157.60
Feuerschutzfonds	7'137'787.45	5'405'181.00
Überschuss (+) / Verlust (-)	8'448'496.18	30'141'924.14
Total Passiven	589'647'624.91	565'934'584.56

2.4 Statistik

Ergebnisse der Gebäudeversicherung Basel-Stadt seit 1920

Gebäudebestand und Versicherungskapital				Prämien und Prämienatz	
Jahr	Anzahl Gebäude	Versichertes Bauvolumen	Versicherungskapital	Einnahmen (Brutto)	Mittlerer Prämienatz
		Mio m ³	Mio CHF	Mio CHF	%
<i>Brandversicherungsgesetz vom 2.7.1908</i>					
1920	23'033	-	1'009.2	0.4	0.350
1930	27'335	-	1'430.5	0.7	0.473
1940	30'715	43.6	1'848.4	0.9	0.480
<i>Versicherungskapital stabilisiert auf 160 % (RRB vom 18.12.1948)</i>					
1950	33'633	50.1	3'489.2	1.7	0.482
1960	36'278	60.8	4'624.2	2.3	0.488
1970	35'567	73.2	6'278.5	3.3	0.521
<i>Gebäudeversicherungsgesetz vom 22.3.1973</i>					
1980	35'391	88.8	28'151.9	16.1	0.573
1990	35'985	96.6	47'073.4	33.9	0.720
2000	36'291	101.9	56'901.8	20.3	0.357
2010	35'503	106.7	75'384.1	30.5	0.404
2011	35'434	106.7	76'662.0	31.0	0.405
2012	35'429	106.6	78'412.4	31.6	0.403
2013	35'391	107.9	80'252.2	32.2	0.403
2014	35'350	108.3	80'145.0	32.3	0.402
2015	35'295	108.9	81'096.9	32.6	0.401
2016	35'214	109.0	80'418.6	32.3	0.401
2017	35'177	109.7	79'796.9	32.1	0.402
2018	35'135	110.3	80'470.2	32.2	0.400
2019	35'001	111.5	81'296.7	32.5	0.400
2020	34'966	112.0	82'662.6	33.2	0.402

Feuer - und Elementarschäden				Jahresergebnis und Reservefonds		
Feuer	Elementar	Total	in Promille des Versicherungskapitals	Ergebnis Jahresrechnung	Reservefonds	Jahr
Mio CHF	Mio CHF	Mio CHF	‰	Mio CHF	Mio CHF	
<i>Brandversicherungsgesetz vom 2.7.1908</i>						
0.2		0.2	0.163	-0.10	4.00	1920
0.2		0.2	0.143	0.10	7.00	1930
0.3	0.0	0.4	0.191	0.10	9.80	1940
<i>Versicherungskapital stabilisiert auf 160 % (RRB vom 18.12.1948)</i>						
0.1	0.0	0.1	0.041	0.90	13.50	1950
0.2	0.0	0.2	0.053	1.30	22.80	1960
2.0	0.1	2.1	0.331	-0.20	31.90	1970
<i>Gebäudeversicherungsgesetz vom 22.3.1973</i>						
3.5	0.4	3.9	0.138	0.30	28.00	1980
3.5	6.3	9.8	0.209	14.20	126.80	1990
12.1	1.4	13.5	0.238	6.80	224.80	2000
18.0	3.7	21.7	0.288	3.38	166.05	2010
12.1	4.8	16.9	0.220	-1.40	164.65	2011
6.8	8.9	15.7	0.200	9.45	174.10	2012
11.1	2.1	13.3	0.165	15.31	189.41	2013
5.3	4.5	9.8	0.123	24.92	214.33	2014
6.7	2.4	9.1	0.112	-3.52	210.81	2015
9.4	4.8	14.2	0.177	2.31	213.12	2016
9.6	2.8	12.4	0.155	18.23	231.36	2017
9.5	4.8	14.3	0.178	-5.27	226.09	2018
12.5	4.2	16.7	0.205	30.14	256.23	2019
5.6	4.6	10.2	0.123	8.45	264.68	2020

Feuerschutzfonds	<p>Die Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt äufnet 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.</p>
Geschäftsjahr 2020	<p>Im Berichtsjahr 2020 überwies die Gebäudeversicherung CHF 10,0 Mio (Vorjahr CHF 9,8 Mio) an den Feuerschutzfonds. Dem Kanton Basel-Stadt wurden davon CHF 5,0 Mio (Vorjahr CHF 4,9 Mio) als Beitrag an die Kosten des Löschwesens ausbezahlt, und für die Brand- und Elementarschutzeinrichtungen wurden CHF 3,2 Mio (Vorjahr CHF 3,1 Mio) in Form von Subventionen ausgerichtet.</p>
Vermögen	<p>Das Vermögen des Feuerschutzfonds beläuft sich Ende Jahr auf CHF 7,1 Mio (Vorjahr CHF 5,4 Mio).</p>
Ausblick	<p>Der Baukostenindex, welcher die Berechnungsgrundlage für die Versicherungswerte und die Prämienbemessung ist, bleibt praktisch unverändert. Er reduziert sich sogar auf 2021 leicht von 138,3 auf 138,2 Punkte. Die Gebäudeversicherung rechnet darum für 2021 mit einer unveränderten Zuweisung an den Feuerschutzfonds in der Höhe von rund CHF 10,0 Mio.</p>

3.2 Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2020	2019
	CHF	CHF
Fondsertrag		
Gesetzliche Zuwendung der Gebäudeversicherung Basel-Stadt	9'953'265.00	9'752'044.00
Diverse Zuwendungen	224.00	82.00
Total Fondserträge	9'953'489.00	9'752'126.00
Fondsaufwand		
Beitrag an die Kosten des Löschwesens	-4'976'632.50	-4'876'022.00
Ausrichtung von Subventionen	-3'244'226.05	-3'059'703.40
Total Fondsaufwendungen	-8'220'858.55	-7'935'725.40
Sonstiger finanzieller Ertrag	0.00	0.00
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-24.00	-24.00
Operatives Ergebnis	1'732'606.45	1'816'376.60
Überschuss (+) / Verlust (-) vor Steuern	1'732'606.45	1'816'376.60
Direkte Steuern	0.00	0.00
Jahresergebnis	1'732'606.45	1'816'376.60

Aktiven per 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Andere Aktiven	7'753'754.45	6'011'343.90
Betriebsnotwendige Liquidität	6'011'319.90	6'011'343.90
Forderungen gegenüber Gebäudeversicherung Basel-Stadt	1'742'434.55	0.00
Übrige Forderungen (Verrechnungssteuer)	0.00	0.00
Total Aktiven	7'753'754.45	6'011'343.90

Passiven per 31. Dezember		
Fremdkapital	615'967.00	606'162.90
Verbindlichkeiten	0.00	98'270.90
gegenüber Finanzverwaltung	0.00	26'022.00
gegenüber Gebäudeversicherung Basel-Stadt	0.00	72'248.90
Passive Rechnungsabgrenzung	615'967.00	507'892.00
Fondsvermögen 31. Dezember	7'137'787.45	5'405'181.00
Feuerschutzfonds 1. Januar	5'405'181.00	3'588'804.40
Überschuss (+) / Verlust (-)	1'732'606.45	1'816'376.60
Total Passiven	7'753'754.45	6'011'343.90

4.1 Lagebericht 2020

Einkünfte	<p>Im Berichtsjahr weist die Liegenschaftsrechnung auf der Ertragsseite Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 6,8 Mio (Vorjahr CHF 6,7 Mio) aus. Nach Abzug der Leerstände in der Höhe von CHF 1,1 Mio (Vorjahr CHF 0,7 Mio), der CORONA-bedingten Mietzinserlasse (CHF 71T) und zuzüglich diverser Einnahmen (CHF 64T) ergibt sich ein Brutto-Ertrag in der Höhe von CHF 5,7 Mio (Vorjahr CHF 6,1 Mio). Die erhöhten Leerstände entstanden wegen der 2020 ausgeführten Sanierung der Liegenschaften Bienenstrasse in Oberwil. Hier wurden die Wohnungen bei Kündigungen bis zum Sanierungsbeginn nicht mehr weitervermietet.</p>
Liegenschaftsaufwand	<p>Die Betriebskosten betragen gegenüber dem Vorjahr unverändert CHF 0,7 Mio. Der ordentliche Unterhalt beläuft sich auf CHF 0,6 Mio (Vorjahr CHF 0,7 Mio), und für CHF 1,6 Mio (Vorjahr CHF 0,7 Mio) wurden Renovationen an Mietwohnungen ausgeführt. Die Sanierungs-/ Umbaufwendungen bei den Liegenschaften Bienenstrasse, Oberwil, und Wasserstrasse, Basel, machen CHF 5,3 Mio (Vorjahr nil) aus. Damit ist die erwähnte Sanierung der Überbauung Bienenstrasse, Oberwil, abgeschlossen.</p>
Sanierungen	<p>Bei der Sanierung in Oberwil wurden sämtliche Bodenbeläge, die Küchen und Bäder (inkl. Leitungen) erneuert sowie eine neue Pellet-Heizung eingebaut. Die Investitionen werden gemäss Anlagereglement zu 50% aktiviert. Die Sanierung der Küchen und Bäder (inkl. Leitungen) in der Überbauung Wasserstrasse, Basel, konnte CORONA-bedingt erst im 3. Quartal 2020 angegangen werden.</p>
Finanzaufwand	<p>Die Darlehenszinsen betragen wie im Vorjahr CHF 0,7 Mio. 2020 sind Abschreibungen in der Höhe von CHF 0,5 Mio (Vorjahr dito) getätigt worden, und dem Renovationsfonds sind, wie jedes Jahr, 20% der Mieteinnahmen, d.h. CHF 1,4 Mio (Vorjahr CHF 1,3 Mio), zugewiesen worden.</p>

Betriebsaufwand und sonstiger finanzieller Ertrag und Aufwand	Der Betriebsaufwand beträgt CHF 41T (Vorjahr CHF 50T), der sonstige finanzielle Ertrag umfasst die Dividende der Bonainvest Holding AG im Umfang von CHF 124T (Vorjahr CHF 115T), die sonstigen finanziellen Aufwendungen betragen CHF 2T (unverändert), der übrige Ertrag CHF 67.– und die bezahlten Steuern CHF 37T (Vorjahr CHF 31T).
Ergebnis	Der Aufwandüberschuss von CHF -5,1 Mio (Vorjahr CHF 1,5 Mio Ertragsüberschuss) wird dem Renovationsfonds belastet. Dieser beträgt per Ende Berichtsjahr CHF 14,8 Mio (Vorjahr CHF 18,5 Mio).
Vermögen	Der Buchwert aller Immobilien beträgt nach den getätigten Abschreibungen CHF 93,0 Mio (Vorjahr CHF 88,1 Mio). Zusammen mit der langfristigen Beteiligung an der Bonainvest Holding AG betragen die Kapitalanlagen neu CHF 100,0 Mio (Vorjahr CHF 95,1 Mio).
Ausblick	<p>Im kommenden Geschäftsjahr 2021 wird die wegen der CORONA-Pandemie verschobene Küchen- und Badsanierung in den Liegenschaften Wasserstrasse, Basel, fertig ausgeführt.</p> <p>Zwecks Diversifikation und Ausbaus des Portefeuilles ist Aedificura AG weiterhin auf der Suche nach geeigneten Liegenschaften im Knonauseramt / ZH.</p>

4.2 Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2020 CHF	2019 CHF
Liegenschaftsrechnung		
Mietzinseinnahmen Soll	6'754'707.95	6'692'973.70
Nebenkosten-Pauschalen	40'765.00	36'946.00
Diverse Einnahmen	23'675.00	34'731.65
Brutto-Ertrag Soll	6'819'147.95	6'764'651.35
Leerstände	-1'090'059.65	-668'187.50
Debitorenverluste (Mietzinsreduktion COVID-19)	-70'885.85	0.00
Brutto-Ertrag	5'658'202.45	6'096'463.85
Betriebskosten	-713'268.90	-693'424.10
Ordentlicher Unterhalt	-644'679.22	-675'701.32
Renovationen/Grossreparaturen	-1'560'431.33	-747'111.05
Sanierungen/Umbau	-5'331'731.10	0.00
Netto-Ertrag	-2'591'908.10	3'980'227.38
Darlehenszinsen	-669'258.30	-650'884.00
Abschreibungen	-490'000.00	-500'277.40
Einlage in Renovationsfonds (20 % der Mieterträge)	-1'350'900.00	-1'338'900.00
Saldo Liegenschaftsrechnung	-5'102'066.40	1'490'165.98
Betriebsaufwand		
Entschädigung Verwaltungsrat	-35'329.50	-43'934.75
Allgemeiner Aufwand	-5'656.90	-6'526.59
Sonstige finanzielle Erträge	123'525.00	115'290.00
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-1'857.68	-1'810.31
Übriger Ertrag	66.80	83.25
Betriebliches Ergebnis	-5'021'318.68	1'553'267.58
Steuern und Abgaben	-36'503.35	-30'990.85
Einlage (-) /Entnahme (+) Renovationsfonds	5'057'822.03	-1'522'276.73
Jahresergebnis	0.00	0.00

Aktiven per 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Kapitalanlagen	99'961'750.00	95'119'750.00
Immobilien	92'962'000.00	88'120'000.00
Übrige langfristige Kapitalanlagen		
Bonainvest Holding AG	6'999'750.00	6'999'750.00
Andere Aktiven	3'009'026.70	4'956'344.48
Betriebsnotwendige Liquidität	2'669'203.70	4'346'117.10
Forderungen gegenüber Gebäudeversicherung Basel-Stadt	0.00	0.00
Übrige Forderungen	339'823.00	610'227.38
Total Aktiven	102'970'776.70	100'076'094.48
Passiven per 31. Dezember		
Fremdkapital	102'920'676.70	100'025'994.48
Nichtversicherungstechnische Rückstellungen	14'761'172.45	18'468'094.48
für Renovationsfonds	14'761'172.45	18'468'094.48
für übrige Rückstellungen	0.00	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Gebäudeversicherung Basel-Stadt	87'538'045.00	81'553'000.00
Sonstige Passiven	616'559.25	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	4'900.00	4'900.00
Eigenkapital	50'100.00	50'100.00
Aktienkapital	50'000.00	50'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	100.00	100.00
Total Passiven	102'970'776.70	100'076'094.48

