

A black and white photograph of firefighters in full protective gear. They are wearing helmets with 'MSA' branding and are using a thermal imaging camera. The camera's lens is pointed towards a bright area, likely a fire, and a spray of water is visible in the background. The scene is dimly lit, with the primary light source being the fire or a bright window. The firefighters' gear includes reflective stripes on their jackets and heavy gloves. The overall atmosphere is one of a high-stakes emergency response.

**ANHANG ZUM  
GESCHÄFTS-  
BERICHT 2022  
DER GVZ**



# **DIE KONSOLIDIERTE JAHRES- RECHNUNG DER GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH**

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Übereinstimmung mit dem Gebäudeversicherungsgesetz und gemäss dem Regelwerk Swiss GAAP FER – insbesondere dem Branchenstandard Swiss GAAP FER 41 – erstellt.

Im Geschäftsbericht wird die konsolidierte Jahresrechnung in verdichteter Form publiziert. Sie wird von dem durch die Revisionsstelle Ernst & Young AG geprüften Abschluss abgeleitet. Die verdichtete Jahresrechnung enthält nur einen Teil der Anhangsangaben, die nach Swiss GAAP FER erforderlich sind.

## KONSOLIDIERTE BILANZ

	31.12.2022	31.12.2021
in 1'000 Franken		
<b>AKTIVEN</b>	<b>2'399'792</b>	<b>2'700'789</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2'347'036</b>	<b>2'627'802</b>
Kapitalanlagen	2'327'099	2'607'900
– Geldmarktanlagen	95'163	104'855
– Obligationen	1'068'605	1'188'211
– Aktien	790'134	953'357
– Immobilien	267'159	257'506
– Edelmetalle	106'038	103'971
Langfristige Forderungen	761	761
Sachanlagen	13'012	12'322
Immaterielle Anlagen	6'164	6'819
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>52'756</b>	<b>72'986</b>
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'052	1'647
Vorräte	3'730	3'930
Forderungen	5'686	4'548
Flüssige Mittel	40'288	62'861
<b>PASSIVEN</b>	<b>2'399'792</b>	<b>2'700'789</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'563'736</b>	<b>1'614'790</b>
Reservefonds	1'614'790	1'573'426
Jahresergebnis	-51'054	41'364
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>836'056</b>	<b>1'085'998</b>
Zweckgebundene Fonds	255'010	260'639
– Brandschutzreserven	55'010	60'639
– Erdbebenfonds	200'000	200'000
Versicherungstechnische Rückstellungen für eigene Rechnung	164'654	210'729
Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	93'560	93'560
Nicht versicherungstechnische Rückstellungen	44'907	40'638
Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen	252'000	452'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	23'070	25'921
Verbindlichkeiten	2'855	2'511

## ZWECKGEBUNDENE FONDS

	2022	2021
in 1'000 Franken		
<b>Brandschutzreserven</b>		
Bestand per 01.01.	60'639	63'713
Bildung	0	0
Verwendung	-5'629	-3'074
<b>Total per 31.12.</b>	<b>55'010</b>	<b>60'639</b>
<b>Erdbebenfonds</b>		
Bestand per 01.01.	200'000	200'000
Zuweisung Ergebnis Kapitalanlagen	0	15'602
Veränderung Erdbebenfonds	0	-15'602
<b>Total per 31.12.</b>	<b>200'000</b>	<b>200'000</b>

## KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

	2022	2021
in 1'000 Franken		
Verdiente Prämien für eigene Rechnung	110'314	85'994
Schaden- und Leistungsaufwand für eigene Rechnung	-76'438	-187'778
Veränderung der versicherungstechnischen Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	0	356
<b>Technisches Ergebnis</b>	<b>33'876</b>	<b>-101'428</b>
Betriebsertrag für eigene Rechnung	69'001	66'182
– Brandschutzabgaben	37'143	36'725
– Übriger Betriebsertrag	31'858	29'457
Betriebsaufwand für eigene Rechnung	-94'718	-89'441
– Subventionen und Beiträge	-23'312	-18'947
– Personalaufwand	-32'802	-32'482
– Verwaltungsaufwand	-27'580	-27'003
– Übriger Aufwand	-11'024	-11'009
Übriges betriebliches Ergebnis	-300	-420
– Übriger betrieblicher Ertrag	0	3
– Übriger betrieblicher Aufwand	-300	-423
Veränderung zweckgebundene Fonds	5'630	3'074
Ergebnis aus Kapitalanlagen	-64'364	163'523
– Ertrag aus Kapitalanlagen	98'258	239'188
– Aufwand aus Kapitalanlagen	-362'622	-60'665
– Veränderung der Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen	200'000	-15'000
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>-50'875</b>	<b>41'489</b>
Steuern	-179	-125
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-51'054</b>	<b>41'364</b>

## KONSOLIDIRTER EIGENKAPITALNACHWEIS

	Reservefonds	Effekt aus Konsolidierung	Total konsolidiert
in 1'000 Franken			
Eigenkapital per 01.01.2021	1'574'374	-948	1'573'426
Jahresergebnis 2021	40'871	493	41'364
<b>Eigenkapital per 31.12.2021</b>	<b>1'615'245</b>	<b>-455</b>	<b>1'614'790</b>
Eigenkapital per 01.01.2022	1'615'245	-455	1'614'790
Jahresergebnis 2022	-51'757	703	-51'054
<b>Eigenkapital per 31.12.2022</b>	<b>1'563'488</b>	<b>248</b>	<b>1'563'736</b>

Versicherungskapital per 31.12.2022: 535,4 Mrd. Franken  
Anteil des Reservefonds in % des Versicherungskapitals: 3,02

## KONSOLIDIERTE SEGMENTERFOLGSRECHNUNG

	2022	2021
in 1'000 Franken		
<b>BRANDSCHUTZ</b>		
Brandschutzabgaben	13'000	12'854
Übrige Erträge	134	157
<b>Betriebsertrag</b>	<b>13'134</b>	<b>13'011</b>
Subventionen	-6'624	-3'979
Personalaufwand	-8'005	-7'750
Verwaltungsaufwand	-3'020	-2'747
Übriger Aufwand	-978	-1'182
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-18'627</b>	<b>-15'658</b>
Veränderung zweckgebundener Fonds	5'493	2'648
<b>Segmentergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2022	2021
in 1'000 Franken		
<b>FEUERWEHR</b>		
Brandschutzabgaben	24'143	23'871
Löschbeiträge Versicherungen	7'765	7'429
Übrige Erträge	23'830	22'082
<b>Betriebsertrag</b>	<b>55'738</b>	<b>53'382</b>
Subventionen und Beiträge	-17'160	-15'452
Personalaufwand	-7'653	-7'458
Verwaltungsaufwand	-20'411	-20'471
Übriger Aufwand	-10'650	-10'427
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-55'874</b>	<b>-53'808</b>
Veränderung zweckgebundener Fonds	137	426
<b>Segmentergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2022	2021
in 1'000 Franken		
<b>VERSICHERUNG</b>		
Bruttoprämien Feuer und Elementar	122'064	120'692
Bruttoprämien Erdbeben	10'614	10'494
<b>Bruttoprämien</b>	<b>132'678</b>	<b>131'186</b>
Stempelsteuer Feuer und Elementar	-5'813	-5'747
Stempelsteuer Erdbeben	-505	-500
<b>Nettoprämien</b>	<b>126'360</b>	<b>124'939</b>
Rückversicherungsprämien Elementar	-6'646	-29'545
Rückversicherungsprämien Erdbeben	-9'400	-9'400
<b>Verdiente Prämien</b>	<b>110'314</b>	<b>85'994</b>
Feuerschäden	-48'314	-41'720
Elementarschäden	-76'859	-17'926
Veränderung der Rückstellung für Feuerschäden	-3'803	-16'346
Veränderung der Rückstellung für Elementarschäden	49'878	-114'008
Regresse	2'660	2'222
<b>Schaden- und Leistungsaufwand</b>	<b>-76'438</b>	<b>-187'778</b>
Veränderung der versicherungstechnischen Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	0	356
<b>Technisches Ergebnis</b>	<b>33'876</b>	<b>-101'428</b>
Betriebsertrag	1'542	1'229
Beiträge	-338	-356
Personalaufwand	-17'143	-17'274
Verwaltungsaufwand	-4'148	-3'785
Übriger betrieblicher Ertrag	0	3
Übriger betrieblicher Aufwand	-300	-423
Veränderung zweckgebundene Fonds	0	15'602
– Veränderung Erdbebenfonds	0	15'602
<b>Segmentergebnis</b>	<b>13'489</b>	<b>-106'432</b>

## KONSOLIDIERTES ERGEBNIS KAPITALANLAGEN

	2022	2021
in 1'000 Franken		
Ertrag Finanzanlagen	31'129	27'888
Realisierter Gewinn	13'044	65'309
Nicht realisierter Gewinn	43'426	136'135
Ertrag Immobilien	10'659	9'856
<b>Ertrag aus Kapitalanlagen</b>	<b>98'258</b>	<b>239'188</b>
Immobilienaufwand	-1'674	-3'710
Realisierter Verlust	-24'091	-26'995
Nicht realisierter Verlust	-334'481	-26'845
<b>Aufwand aus Kapitalanlagen</b>	<b>-360'246</b>	<b>-57'550</b>
<b>Anlageergebnis</b>	<b>-261'988</b>	<b>181'638</b>
Verwaltungs-/Projektaufwand	-2'376	-3'115
Veränderung der Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen	200'000	-15'000
<b>Ergebnis aus Kapitalanlagen</b>	<b>-64'364</b>	<b>163'523</b>
Zins auf Brandschutzreserven	0	0
<b>Total Ergebnis aus Kapitalanlagen</b>	<b>-64'364</b>	<b>163'523</b>
Veränderung zweckgebundener Fonds	0	-15'602
Steuern	-179	-125
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-64'543</b>	<b>147'796</b>

## KONSOLIDierter SPIEGEL IMMATERIELLE ANLAGEN UND SACHANLAGEN

	Immaterielle Anlagen	Total Sachanlagen	Sachanlagen Feuerwehr	Mobilien Administration	Anlagen im Bau
in 1'000 Franken					
<b>Nettobuchwert Anfangsperiode</b>	<b>6'820</b>	<b>12'322</b>	<b>5'336</b>	<b>4'171</b>	<b>2'815</b>
<b>Anschaffungswerte</b>					
<b>Bestand per 01.01.2021</b>	<b>13'115</b>	<b>60'287</b>	<b>46'957</b>	<b>11'839</b>	<b>1'491</b>
Zugänge	0	4'005	284	287	3'434
Abgänge	0	-74	-43	-31	0
Umgliederungen	0	0	835	1'275	-2'110
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>13'115</b>	<b>64'218</b>	<b>48'033</b>	<b>13'370</b>	<b>2'815</b>
Zugänge	0	4'763	30	456	4'277
Abgänge	0	-790	-652	-139	0
Umgliederungen	0	0	2'655	443	-3'098
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>13'115</b>	<b>68'191</b>	<b>50'067</b>	<b>14'130</b>	<b>3'994</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
<b>Bestand per 01.01.2021</b>	<b>-5'640</b>	<b>-47'899</b>	<b>-40'544</b>	<b>-7'355</b>	<b>0</b>
Abschreibungen	-656	-4'065	-2'189	-1'875	0
Abgänge	0	67	36	30	0
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>-6'296</b>	<b>-51'897</b>	<b>-42'697</b>	<b>-9'200</b>	<b>0</b>
Abschreibungen	-656	-3'971	-1'722	-2'249	0
Abgänge	0	689	550	139	0
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>-6'952</b>	<b>-55'179</b>	<b>-43'869</b>	<b>-11'310</b>	<b>0</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2022</b>	<b>6'164</b>	<b>13'012</b>	<b>6'198</b>	<b>2'821</b>	<b>3'994</b>



## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN KONSOLIDIERUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZEN

### Grundsätze der Rechnungslegung

Die Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit dem Regelwerk Swiss GAAP FER – insbesondere dem Branchenstandard Swiss GAAP FER 41 – erstellt. Sie basiert auf betriebswirtschaftlichen Werten und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Jahresrechnung wird unter der Annahme der Fortführung der Unternehmertätigkeit erstellt. Sie entspricht zudem dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (GebVG).

Die Jahresrechnung besteht aus den Segmenten Brandschutz, Feuerwehr und Versicherung sowie den Kapitalanlagen. Segmentübergreifende interne Forderungen und Verbindlichkeiten werden in der Bilanz konsolidiert dargestellt.

### Konsolidierungskreis und -methode

Die konsolidierte Jahresrechnung umfasst die per 31. Dezember 2022 erstellten Einzelabschlüsse der GVZ sowie der Tochterorganisation GVZ Immobilien AG und erfolgt nach der Methode der Vollkonsolidierung. Die GVZ besitzt einen Kapitalanteil von 100% an der GVZ Immobilien AG. Konzerninterne Beziehungen (Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen) sowie Zwischengewinne werden eliminiert.

### Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach einheitlichen Kriterien. Es gilt das Prinzip der Einzelbewertung der Aktiven und Passiven. Die Geldwerte in den Aufstellungen sind in der Regel in Tausend Schweizer Franken dargestellt und werden kaufmännisch gerundet. Dies kann zu Rundungsdifferenzen führen.

### Kapitalanlagen

#### Geldmarktanlagen

Die Geldmarktanlagen in den Kapitalanlagen werden zu Nominalwerten bewertet. Sie umfassen auch die Barmittelbestände der Kapitalanlagen.

#### Obligationen und Aktien (Wertschriften)

Die Bewertung von Wertschriften erfolgt zu aktuellen Werten per 31. Dezember 2022. Aufgelaufene Erträge (Marchzinsen) werden über die jeweilige Anlagekategorie bilanziert und als nicht realisierte Erträge erfolgswirksam verbucht. Der Bewertungsverlust aus der offenen Zinsabsicherung (Zinsswaps) wird unter den Obligationen ausgewiesen.

#### Immobilien

Die Immobilien und Grundstücke werden als Kapitalanlagen ausgewiesen. Sie umfassen ausschliesslich Direktanlagen. Renditeobjekte werden zu aktuellen Werten bewertet. Dazu gehört auch das Verwaltungsgebäude an der Thurgauerstrasse 56 in Zürich, dessen Mieterschaft sich aus internen und externen Parteien zusammensetzt. Die selbst genutzte Liegenschaft in Bachenbülach, in der das Logistikzentrum der Feuerwehr betrieben wird, wird ebenfalls zu aktuellen Werten bewertet. Die Bewertung erfolgt anhand der Discounted-Cashflow(DCF)-Methode und basiert auf standorts- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Sie wird von externen Expertinnen und Experten im Dreijahresrhythmus überprüft. Das Prüfungsergebnis wird anschliessend einer Plausibilisierung unterzogen, um eine marktgerechte Bewertung sicherzustellen.

#### Edelmetalle

Die Edelmetallanlage wird zu aktuellen Werten per 31. Dezember 2022 bewertet. Sie umfasst einen Fonds, der ausschliesslich in Gold investiert ist. Der Fonds ist zu 100% mit physischem Edelmetall hinterlegt.

#### Derivative Finanzinstrumente (Währungsoverlay und Zinsswaps)

Die GVZ ist aufgrund ihrer Kapitalanlagen den Risiken von Währungsschwankungen und Zinsveränderungen ausgesetzt. Diese Risiken werden durch den Einsatz von Absicherungsinstrumenten, die zu Marktwerten erfasst werden, reduziert. Die derivativen Finanzinstrumente sind unter den damit verbundenen Anlagekategorien ausgewiesen.

## Langfristige Forderungen

Langfristige Forderungen sind Ansprüche der GVZ gegenüber Dritten, welche nicht innert Jahresfrist fällig sind. Darunter fällt das Mietzinsdepot im Zusammenhang mit der Einsatzleitzentrale am Flughafen Zürich.

## Sachanlagen

Investitionen in bewegliche Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden auf den Anschaffungskosten über die Nutzungsdauer wie folgt linear vorgenommen:

Anlagegruppen	Nutzungsdauer
Fahrzeuge und Anlagen der Feuerwehr	10 Jahre
Mobilien der Feuerwehr	5 Jahre
Mobilien Administration	4 Jahre
Informatikinfrastruktur (Hard- und Software)	4 Jahre
Die allgemeine Aktivierungsgrenze beträgt 5'000 Franken.	

## Immaterielle Anlagen

Das mit der Teilfinanzierung erworbene Recht, das Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA) für eigene Zwecke zu nutzen, wird als immaterielle Anlage ausgewiesen. Die Abschreibung wird linear über die Nutzungsdauer von 20 Jahren vorgenommen.

## Umlaufvermögen

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt zu aktuellen Werten und nach folgenden Grundsätzen:

- Aktive Rechnungsabgrenzungen zum Nominalwert
- Vorräte zum Einstandspreis
- Forderungen zum Nominalwert, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen
- Flüssige Mittel zum Nominalwert

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten bewertet. Es wird die Durchschnittskostenmethode angewandt. Die Forderungen sind kurzfristige Forderungen aus Leistungen im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit. Deren Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Die Flüssigen Mittel umfassen kurzfristige geldnahe Anlagen. Dazu gehören ebenfalls Termingeldanlagen.

## Eigenkapital

Das Eigenkapital besteht aus dem Reservefonds sowie dem laufenden Jahresergebnis. Der Reservefonds umfasst die aufgelaufenen Rechnungsüberschüsse. Ausser für Erdbebenschäden haftet die GVZ für ihre Verbindlichkeiten mit dem Reservefonds. Das Jahresergebnis wird im Folgejahr auf Beschluss des Verwaltungsrats dem Reservefonds zugewiesen.

## Verbindlichkeiten

### Brandschutzreserven

Die Brandschutzreserven betreffen die Segmente Brandschutz und Feuerwehr. Die Reserven werden aus den Segmenterfolgen geäuftnet oder zur Deckung von Aufwandsüberschüssen verwendet.

### Erdbebenfonds

Versicherte Erdbebenschäden werden aus dem Erdbebenfonds gedeckt. Die Erdbebedeckung bezieht sich auf zwei Ereignisse pro Jahr mit maximal jeweils einer Milliarde Franken Schadenssumme. Sie wird durch den Abschluss von Rückversicherungen und durch das Fondsvermögen vollständig sichergestellt.

### Versicherungstechnische Rückstellungen

#### für eigene Rechnung

Für alle bis zum Abschlussstichtag eingetretenen Schadensfälle werden Rückstellungen gebildet, die eine Schätzung der künftig für diese Schadensfälle noch zu leistenden Entschädigungen darstellen. Die zur Berechnung eingesetzten Verfahren beruhen auf den Kenntnissen und der Erfahrung der für die Schadensregulierung verantwortlichen Versicherungsfachleute.

### **Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen**

Die Rückstellungen dienen dem von Swiss GAAP FER geforderten Ausgleich der jährlichen Volatilität des Schadensverlaufs über die Zeit. Die maximale Zielgrösse orientiert sich an der Risikokennzahl des einjährigen Value at Risk (VaR) 99% (Deckung des erwarteten 100-Jahr-Schadensereignisses).

Die Anpassung der Berechnungsmethodik der Sicherheits- und Schwankungsrückstellungen hin zu einem VaR-Ansatz hat keinen direkten Einfluss auf die Darstellung und den Ausweis des Berichtsjahrs, sondern betrifft ausschliesslich den maximalen Zielwert dieser Rückstellungen.

### **Nicht versicherungstechnische Rückstellungen**

Es handelt sich um Rückstellungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit den versicherten Risiken stehen. Diese werden gebildet, wenn am Bilanzstichtag eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus der Vergangenheit besteht, welche der Höhe oder dem Zeitpunkt nach unbestimmt ist. Sie wird auf der Basis des wahrscheinlichen Mittelabflusses bewertet. Die Bildung erfolgt aufgrund der Zusicherung, die Auflösung durch Zahlung oder Verfall.

### **Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen**

Die Rückstellung wird für die Marktrisiken im Bereich der Kapitalanlagen gebildet oder aufgelöst, um ausserordentlich grosse Wertschwankungen abzufedern. Sie wird in Prozent des Marktwerts am Bilanzstichtag gebildet. Der festgelegte Prozentsatz ist abhängig von den Risiko- und Ertrags-eigenschaften der Anlagestrategie einschliesslich taktischer Bandbreiten (strategische Asset-Allokation, SAA) sowie vom angestrebten Sicherheitsniveau und vom Betrachtungshorizont. Bewegt sich die Performance der Kapitalanlagen ausserhalb des ordentlichen Schwankungsbereichs, werden die darunter oder darüber liegenden Werte über die Rückstellung ausgeglichen. Bei grossen Wertgewinnen kann die Rückstellung bis zum Maximalzielwert erhöht werden. Die Bildung und die Auflösung erfolgen über die Erfolgsrechnung.

### **Latente Ertragssteuern**

In den Rückstellungen sind die latenten Ertragssteuern mit einem Steuersatz von 19,8% enthalten.

### **Passive Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten**

Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten.

## **Ergänzende Angaben**

### **Schadens-/Leistungsaufwand 2022**

Die Schadenssumme beträgt 79,1 Mio. Franken. Davon entfielen 50,5 Mio. Franken auf Brandfälle mit Ereignisdatum im Kalenderjahr 2022, 10,6 Mio. Franken auf Elementarereignisse des Jahres 2022 und 18,0 Mio. Franken auf die kumulierten Neubewertungen der noch ausstehenden Verpflichtungen aus Vorjahresschäden. Neben einer im Berichtsjahr 2022 hohen Anzahl an nachträglich gemeldeten Schäden mit Ereignisdatum 2021 führte insbesondere die Erhöhung des durchschnittlichen Schadensaufwands für noch nicht abgeschätzte Schäden zu einem Anstieg der Kostenschätzung 2021. Durch die Durchsetzung von Regressforderungen reduzierte sich der Schadens-/Leistungsaufwand 2022 um 2,7 Mio. Franken auf 76,4 Mio. Franken.

### **Geplantes Bauvorhaben auf dem Gelände des Ausbildungszentrums Andelfingen (AZA)**

Das Areal des AZA wird von Angehörigen der Feuerwehr zu Übungszwecken genutzt. Um weiterhin realitätsnahe Brandausbildungen anbieten zu können, ist der Bau eines Brandkellers sowie einer Hochhaus-simulationsanlage (Anlage, die lediglich die Gegebenheiten eines Hochhauses und nicht dessen Höhe nachbildet) geplant.

Die GVZ tritt beim Bauvorhaben als Bauherrin und Investorin auf. Aufgrund der bisherigen betrieblichen Tätigkeiten auf dem Übungsgelände sind im Zuge des geplanten Bauvorhabens Altlastensanierungen zu erwarten, deren Kostenfolgen für die GVZ derzeit noch nicht abschätzbar sind. Die Bodenuntersuchun-

gen werden im Laufe des Jahres 2023 abgeschlossen und die Höhe der Kosten für die Altlastensanierung per Ende 2023 bestimmt. Auf die Bildung einer Rückstellung im Jahr 2022 wurde aufgrund der hohen Unsicherheit in der Ermittlung des Betrags verzichtet.

## Eventualverbindlichkeiten

### **Interkantonaler Rückversicherungsverband (IRV), Bern**

Gegenüber dem Interkantonalen Rückversicherungsverband besteht per 31. Dezember 2022 eine Nachschusspflicht von 19,0 Mio. Franken (Vorjahr: 20,5 Mio. Franken).

### **Totalunternehmer**

Im Zusammenhang mit dem anlagerichtlinienkonformen Grundstückserwerb in Kriens wurde für die Erstellung einer Wohn- und Gewerbeimmobilie Ende 2020 ein Totalunternehmer-Werkvertrag mit der Firma Losinger Marazzi AG abgeschlossen.

### **Pensionskasse BVK, Zürich**

Die GVZ ist für die berufliche Vorsorge bei der BVK angeschlossen. Die BVK ist eine Gemeinschaftsstiftung für Angestellte des Kantons Zürich sowie für weitere Arbeitgeber. Sie weist per 31. Dezember 2022 mit einem provisorischen Deckungsgrad von 97,6% (Vorjahr: 111,6%) eine Unterdeckung auf. Gemäss Reglement fallen keine Sanierungsbeiträge an.

## **Entschädigungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung**

Die Entschädigungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der GVZ sind im Personalaufwand enthalten. Die sieben Mitglieder des Verwaltungsrats wurden 2022 mit insgesamt 142'000 Franken brutto entschädigt. Sämtliche Vergütungen des Verwaltungsratspräsidenten gehen an den Kanton Zürich. Die Bruttolohnsumme der sieben Mitglieder umfassenden Geschäftsleitung beläuft sich auf 1,7 Mio. Franken.

An den Verwaltungsrat der  
Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Zürich

Zürich, 27. Februar 2023

## Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers zum verdichteten Abschluss



### Prüfungsurteil

Der verdichtete Jahresabschluss – bestehend aus der verdichteten Bilanz zum 31. Dezember 2022, der verdichteten Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie den damit zusammenhängenden Angaben ist abgeleitet von der geprüften Jahresrechnung der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr.

Nach unserer Beurteilung stellt der beigelegte verdichtete Jahresabschluss in Übereinstimmung mit der „Grundlage für die Erstellung des verdichteten Abschlusses“ in allen wesentlichen Belangen eine sachgerechte Verdichtung des geprüften Jahresabschlusses dar.

### Verdichteter Jahresabschluss

Der verdichtete Jahresabschluss enthält nicht sämtliche Abschlussangaben, die nach Swiss GAAP FER 41 erforderlich sind. Das Lesen des verdichteten Jahresabschlusses und des dazu erteilten Berichts der Revisionsstelle ist daher kein Ersatz für das Lesen des geprüften Jahresabschlusses und des dazu erteilten Berichts der Revisionsstelle.



### Der geprüfte Abschluss und unser dazu erteilter Bericht

Wir haben in unserem Bericht der Revisionsstelle an den Verwaltungsrat vom 27. Februar 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zur geprüften Jahresrechnung abgegeben.



### Verantwortlichkeit des Verwaltungsrates für den verdichteten Jahresabschluss

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung des verdichteten Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit der „Grundlage für die Erstellung des verdichteten Abschlusses“.



### Verantwortlichkeit des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortlichkeit ist es, auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen, die in Übereinstimmung mit dem Schweizer Standard zur Abschlussprüfung ISA-CH 810 „Auftrag zur Erteilung eines Vermerks zu einem verdichteten Abschluss“ durchgeführt wurden, ein Prüfungsurteil darüber abzugeben, ob der verdichtete Abschluss in allen wesentlichen Belangen mit dem geprüften Abschluss in Einklang steht.

Ernst & Young AG



Rolf Bächler  
(Qualified  
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Meik Babylon  
(Qualified  
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

## Zahlen und Fakten

	2022	2021
Versicherte Gebäude*	297'928	297'148
Versicherungskapital**	535,4 Mrd. Franken	528,5 Mrd. Franken
GVZ-Versicherungsindex (unverändert seit 2009)	1'025 Punkte	1'025 Punkte
Gesamtversicherungsprämie je 1'000 Franken		
Versicherungskapital	32 Rappen	32 Rappen
davon		
Feuerversicherung und Elementarschadenversicherung je 1'000 Franken Versicherungskapital	23 Rappen	23 Rappen
Erdbebenversicherung je 1'000 Franken Versicherungskapital	2 Rappen	2 Rappen
Brandschutzabgaben je 1'000 Franken Versicherungskapital	7 Rappen	7 Rappen
Bruttoprämienertag	132,7 Mio. Franken	131,2 Mio. Franken
Brandschutzabgaben	37,1 Mio. Franken	36,7 Mio. Franken
Geschätzte Schadenssumme	59,9 Mio. Franken	191,3 Mio. Franken
Schadens- und Leistungsaufwand	76,4 Mio. Franken	187,8 Mio. Franken
Reservefonds***	1'615,2 Mio. Franken	1'574,4 Mio. Franken
Erdbebenfonds	200,0 Mio. Franken	200,0 Mio. Franken
Hauptberufliche Mitarbeitende umgerechnet auf Vollzeit****	128	126
Lernende	6	4
Nebenberuflich für die GVZ tätige Mitarbeitende, umgerechnet auf Vollzeit	49	49

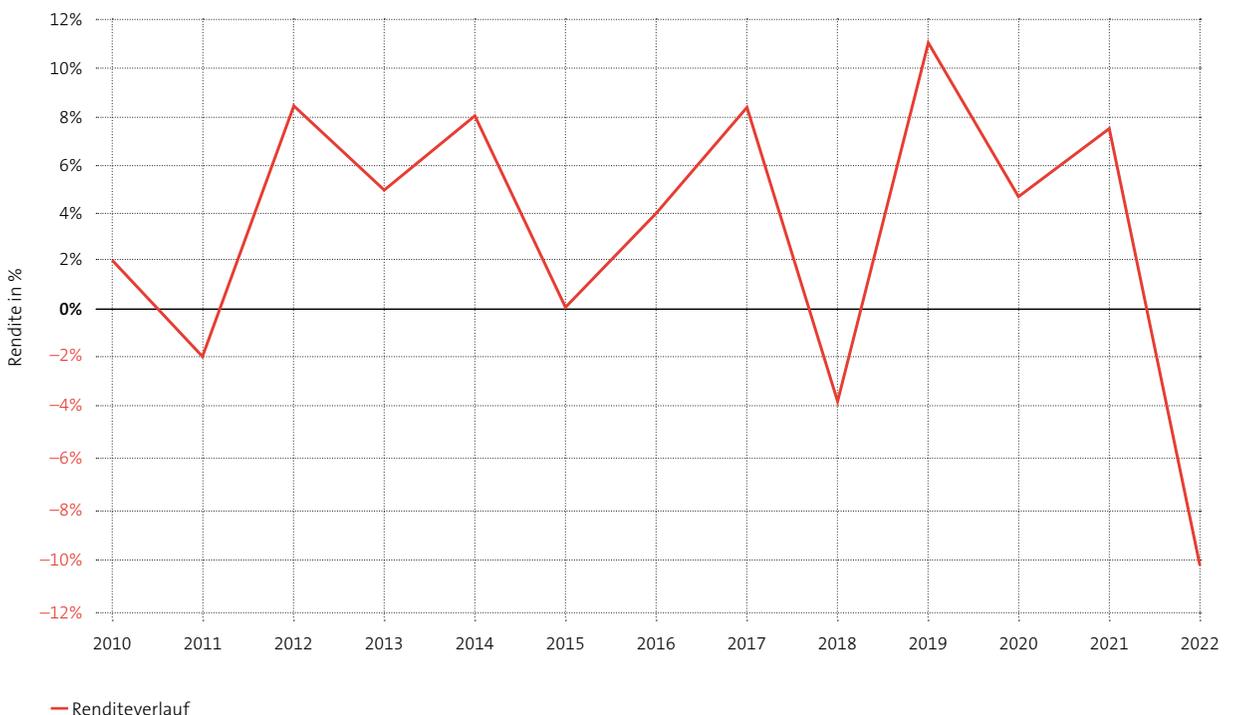
\* Inklusive Neubauten

\*\* Inklusive Bauzeitversicherung

\*\*\* Vor Ergebnisverteilung, vor Konsolidierung mit dem Tochterunternehmen GVZ Immobilien AG

\*\*\*\* Exklusive Unterstützung Temporärmitarbeitende für Bewältigung Schadensgrossereignis

## Volatiler Renditeverlauf der Kapitalanlagen



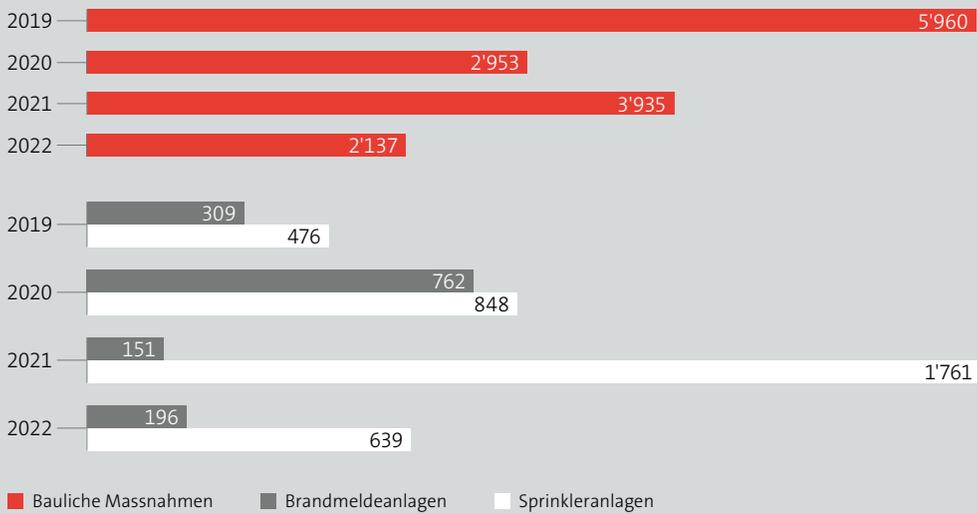
# DIE STATISTISCHEN AUSWERTUNGEN DER GVZ

Die statistischen Auswertungen der GVZ geben einen Überblick über verschiedene Kennzahlen aus den Abteilungen Brandschutz, Feuerwehr und Versicherung.

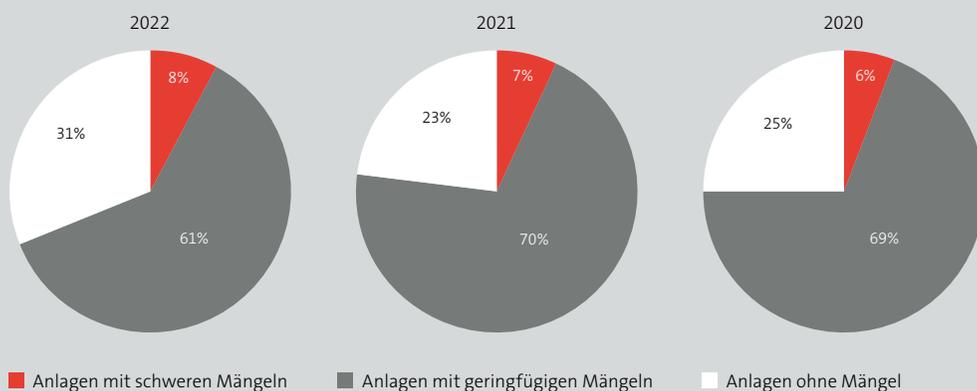
## TÄTIGKEITSBERICHT BRANDSCHUTZ

Brandschutz 2022	2022	2021
Vernehmlassungen in Baubewilligungsverfahren und Stellungnahmen zu Bauvorhaben, Sanierungen, Verbesserungen	343	334
Erteilen von Bewilligungen für Feuerungsanlagen, für brennbare Flüssigkeiten und Gase für explosionsgefährliche Stoffe	79	108
Periodische Kontrollen Blitzschutzsysteme	3'020	2'967
Abnahme neuer/geänderter Blitzschutzsysteme, Nachkontrollen	1'262	1'882
Anzahl Lehrgänge/Teilnehmende	4/70	4/66
Anzahl Informationsveranstaltungen/Teilnehmende	2/395	2/354

### Subventionen in 1'000 Franken 2019–2022



### Periodische Kontrolle technischer Brandschutzmassnahmen 2020–2022 Brandmeldeanlagen/Sprinkleranlagen

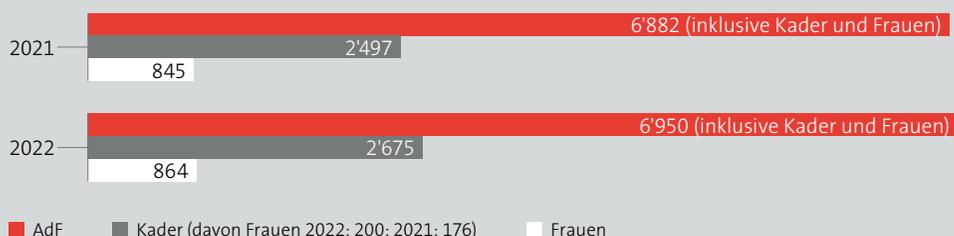
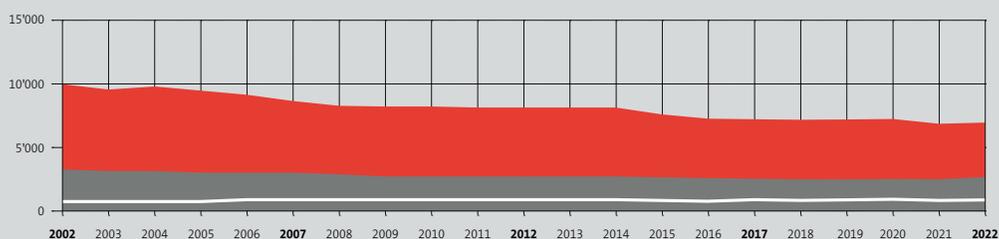


## TÄTIGKEITSBERICHT FEUERWEHR

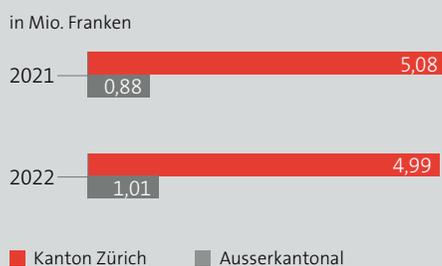
Feuerwehr 2022	2022	2021
Anzahl Feuerwehren: 2 Berufsfeuerwehren mit Stützpunktaufgaben, 12 Miliz-Stützpunktfirewehren, 84 Ortsfeuerwehren, 17 Betriebsfeuerwehren	115	118
Angehörige der Feuerwehr (davon Anzahl Frauen), ohne Doppelmandate	6'950 (864)	6'882 (845)
Anzahl Angehörige der Jugendfeuerwehr	373	378
Inspektionen (ordentliche Inspektionen und Nachinspektionen)	58	56
Instruktoren/Fachausbilder	133/152	133/145
Kosten pro besuchten Ausbildungstag und AdF*	CHF 451	CHF 496
Logistikzentrum Bachenbülach: Anzahl Artikel/Jahresumsatz	1'600/CHF 6'000'565	1'600/CHF 5'959'059
Feuerwehreinsätze/Einsatzstunden	14'229/168'815 Std.	17'929/210'614 Std.
Fahrzeugbeschaffungen	30	21

\* AdF: Angehörige der Feuerwehr

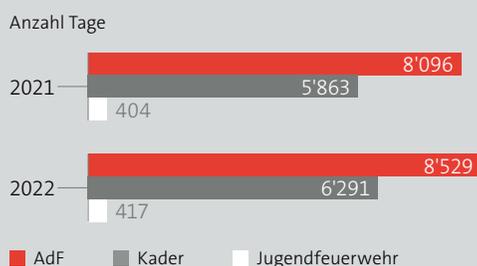
### Entwicklung Angehörige der Feuerwehr (AdF) 2002–2022



### Umsatz GVZ-Logistikzentrum 2022



### Ausbildungstage GVZ-Kurse 2022





## TÄTIGKEITSBERICHT VERSICHERUNG

### Versicherung 2022

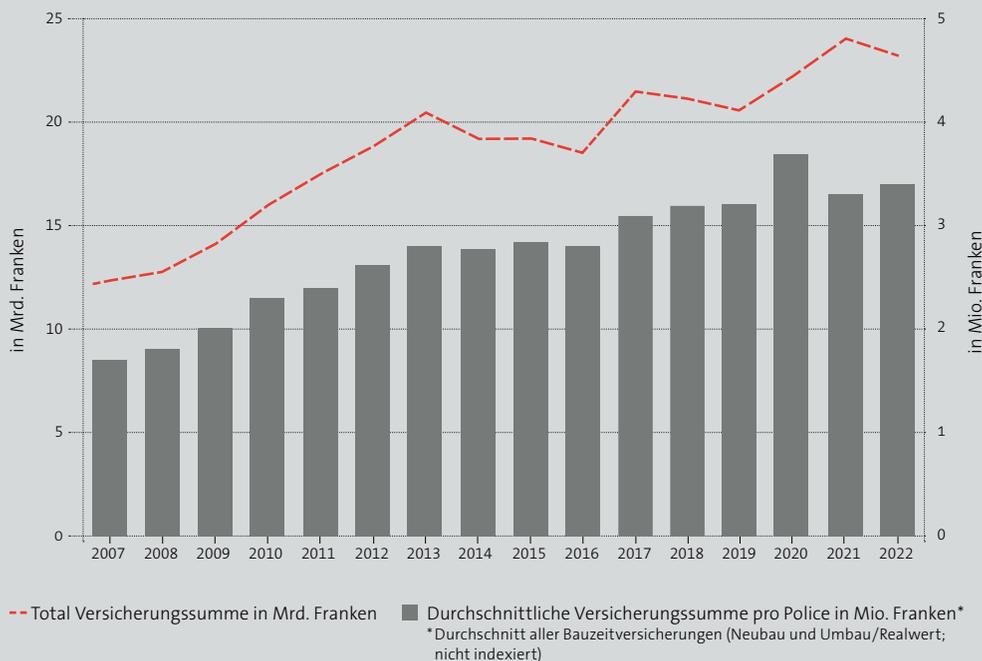
	2022	2021
Abschlüsse Bauzeitversicherungen	3'264	3'407
Gebäudeschätzungen: Einzelschätzungen/Revisionschätzungen	8'057/5'119	4'457/7'206
Anzahl anerkannte Feuerschäden/anerkannte Elementarschäden	1'122/2'203	1'077/13'290
Anzahl geleistete Schätzerstunden	52'211	59'763
Anzahl versandte Jahresprämienrechnungen*	192'108	191'969
Anzahl Handänderungen und Verwalterwechsel	14'808	22'974
Anzahl neu eröffnete Beratungen Hochwasser	273	314
Anzahl neu eröffnete Beratungen Hagelschutz	198	213
Anzahl ausgerüstete Gebäude «Hagelschutz – einfach automatisch»	90	130

\* Ohne Bauzeitversicherungsrechnungen

### Bauzeitversicherungen 2022 (Umbauten/Neubauten)

Gebäudestatus	Anzahl Gebäude	Versicherungssumme in Mrd. Franken
<b>Total</b>	<b>6'836</b>	<b>23,23</b>

### Entwicklung Bauzeitversicherung 2007–2022



**Versicherter Gebäudebestand nach Nutzung 2022**

Hauptnutzung	Anzahl* Gebäude	Versicherungssumme in Mrd. Franken	in %
Wohngebäude	194'447	329,09	64,3
Nebengebäude	51'559	12,91	2,5
Land- und Forstwirtschaft	21'943	12,87	2,5
Industrie und Gewerbe	12'263	39,83	7,8
Öffentliche Gebäude	11'318	92,91	18,1
Verkehrswesen	1'677	7,83	1,5
Handel	1'202	10,23	2,0
Gastgewerbe	592	6,41	1,3
<b>Total</b>	<b>295'001</b>	<b>512,09</b>	<b>100,0</b>

\* Ohne Bauzeitversicherung (Neubauten)

**Versicherter Gebäudebestand, geografisch nach Bezirk 2022**

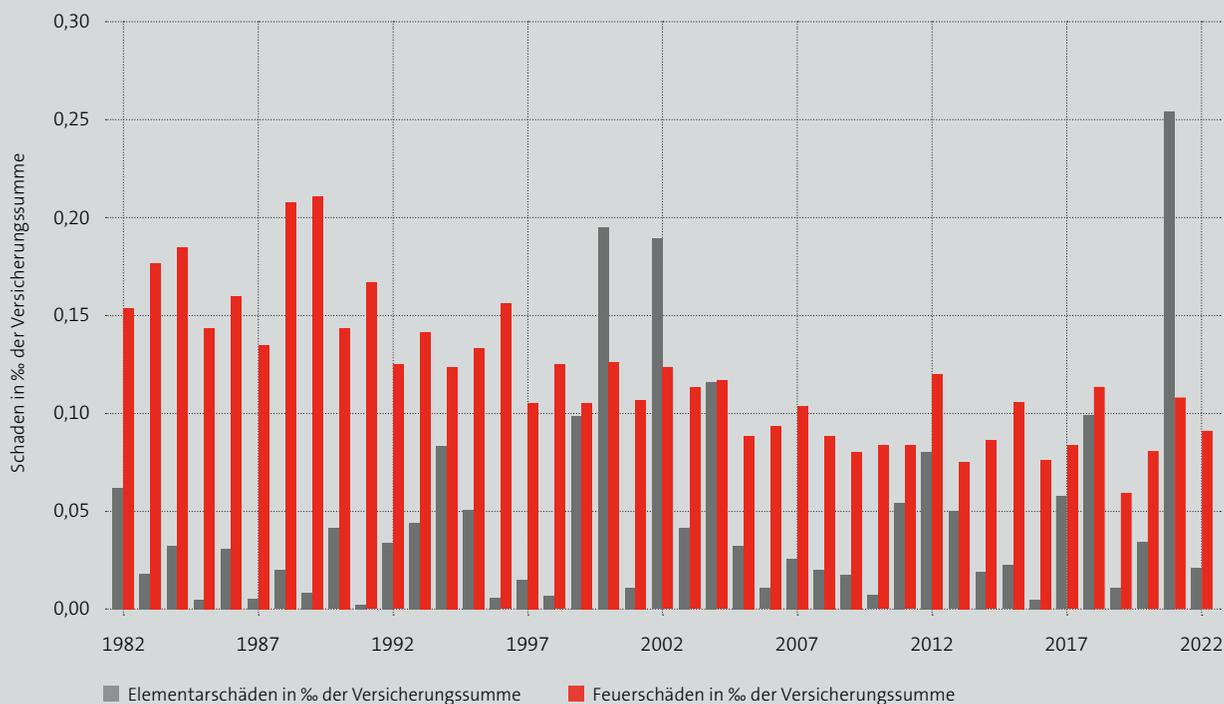
Bezirk	Anzahl* Gebäude	Versicherungssumme in Mrd. Franken	in %
Affoltern	16'909	17,20	3,4
Andelfingen	14'638	12,10	2,4
Bülach	29'342	52,27	10,2
Dielsdorf	20'273	26,90	5,3
Dietikon	13'572	26,37	5,1
Hinwil	28'271	28,00	5,5
Horgen	24'854	39,74	7,8
Meilen	25'666	39,13	7,6
Pfäffikon	18'161	18,74	3,7
Uster	25'435	38,21	7,5
Winterthur	41'468	53,03	10,4
Zürich	36'412	160,39	31,3
<b>Total</b>	<b>295'001</b>	<b>512,09</b>	<b>100,0</b>

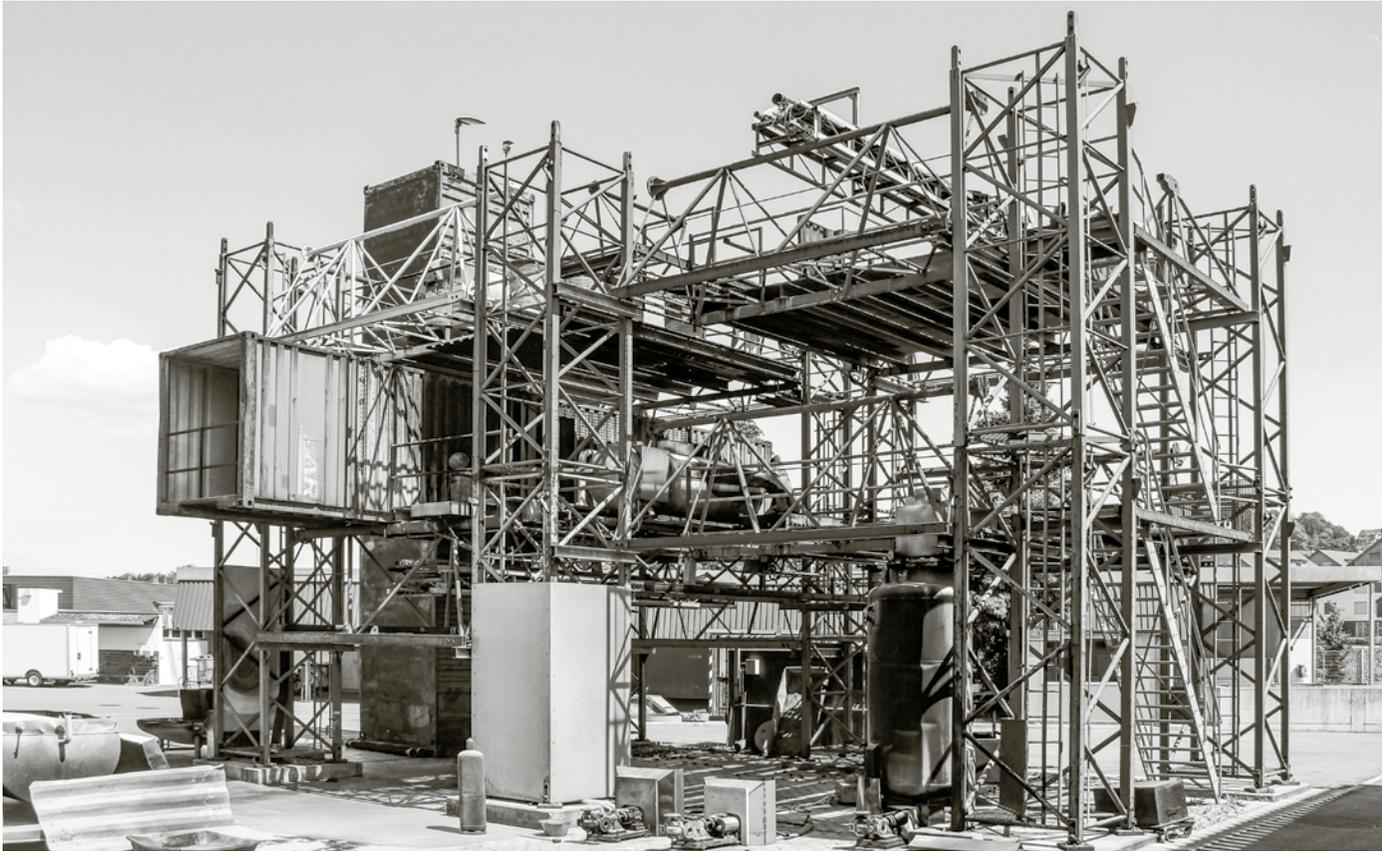
\* Ohne Bauzeitversicherung (Neubauten)

### Die 10 grössten Schäden im Jahr 2022

Datum	Bezirk	Gebäude bzw. Zweckbestimmung	Ursache	Betrag in Franken
06.08.2022	Dielsdorf	Wohnhaus mit Werkstatt	Unbekannte Ursachen	4'524'310
01.05.2022	Pfäffikon	Bürogebäude	Andere bekannte Ursachen	3'030'000
20.12.2022	Winterthur	Kindergarten	Andere bekannte Ursachen	1'732'500
02.08.2022	Zürich	Ausstellungsgebäude	Elektrizität	1'457'667
08.03.2022	Andelfingen	Werkstattgebäude	Unbekannte Ursachen	1'342'000
07.06.2022	Hinwil	Fabrikgebäude	Unbekannte Ursachen	988'584
05.04.2022	Affoltern	Wohnhaus mit Scheune	Feuerungsanlagen	920'033
26.04.2022	Zürich	Wohnhaus	Andere bekannte Ursachen	764'890
10.05.2022	Affoltern	Wohnhaus	Bestimmungsmässiges Feuer	734'000
26.03.2022	Dielsdorf	Lagergebäude	Elektrizität	720'000

### Entwicklung Feuer- und Elementarschäden 1982–2022 (in Relation zur Versicherungssumme)





Ausbildungszentrum Andelfingen: Industriebrandübungsanlage (IBULA)



Ausbildungszentrum Andelfingen: Feuerwehrleute trainieren den Umgang mit Gas und brennbaren Flüssigkeiten

**Feuerschäden nach Nutzung der Gebäude 2022**

Hauptnutzung	2022			10-Jahres-Mittel		
	Anzahl Fälle	Schadenssumme* in Franken	in %	Anzahl Fälle	Schadenssumme in Franken	in %
Öffentliche Gebäude	74	9'360'432	19	72,5	7'186'680	16,6
Wohngebäude	915	30'728'445	63	961,6	23'174'641	53,6
Land- und Forstwirtschaft	45	854'462	2	55,6	3'776'904	8,7
Verkehrswesen	4	14'135	0	3,4	109'055	0,3
Handel	8	961'117	2	8,6	1'087'524	2,5
Industrie und Gewerbe	36	4'051'027	8	49,2	6'328'871	14,7
Gastgewerbe	6	1'009'664	2	7,1	607'894	1,4
Nebengebäude	34	1'608'567	3	24,1	928'302	2,1
<b>Total</b>	<b>1'122</b>	<b>48'587'849</b>	<b>100,0</b>	<b>1'182</b>	<b>43'199'871</b>	<b>100,0</b>

\* Abgeschätzte Schadenssumme

**Ursachen der Feuerschäden 2022**

Vermutete Schadensursache	2022			10-Jahres-Mittel		
	Anzahl Fälle	Schadenssumme* in Franken	in %	Anzahl Fälle	Schadenssumme in Franken	in %
Feuerungsanlagen	71	2'734'677	5,6	70	2'445'296	5,7
Bestimmungsmässiges Feuer**	166	5'542'056	11,4	184	8'272'308	19,1
Selbstentzündung	28	832'207	1,7	57	1'399'789	3,2
Explosion	18	529'469	1,1	30	923'747	2,1
Elektrizität***	349	9'937'153	20,5	367	9'788'333	22,7
Blitzschläge	257	1'546'413	3,2	226	1'664'618	3,9
Brandstiftung	22	548'618	1,1	62	3'134'270	7,3
Andere bekannte Ursachen	94	11'340'096	23,3	161	8'578'883	19,9
Unbekannte Ursachen	117	15'577'160	32,1	25	6'992'627	16,2
<b>Total</b>	<b>1'122</b>	<b>48'587'849</b>	<b>100,0</b>	<b>1'182</b>	<b>43'199'871</b>	<b>100,0</b>

\* Abgeschätzte Schadenssumme

\*\* Kerzen, Lötlampen, Schweißbrenner, Rauchzeug

\*\*\* Installationsfehler, Apparatemängel, unsachgemässe Verwendung von Apparaten

**Feuerschäden nach Schadenshöhe 2022**

Schadenssumme in Franken	Anzahl Fälle	in %	Schadenssumme* in Franken	in %
0 bis 5'000	197	17,6	401'553	0,8
5'001 bis 50'000	225	20,1	3'700'817	7,6
Mehr als 50'000	700	62,4	44'485'479	91,6
<b>Total</b>	<b>1'122</b>	<b>100,0</b>	<b>48'587'849</b>	<b>100,0</b>

\* Abgeschätzte Schadenssumme

**Elementarschäden nach Nutzung der Gebäude 2022**

Hauptnutzung	2022			10-Jahres-Mittel		
	Anzahl Fälle	Schadenssumme* in Franken	in %	Anzahl Fälle	Schadenssumme in Franken	in %
Öffentliche Gebäude	97	788'216	7,0	233	2'459'359	7,7
Wohngebäude	1'765	8'389'720	74,1	4'634	19'947'140	62,3
Land- und Forstwirtschaft	143	642'221	5,7	551	4'831'066	15,1
Verkehrswesen	3	53'545	0,5	15	192'136	0,6
Handel	11	71'932	0,6	32	417'908	1,3
Industrie und Gewerbe	101	1'105'651	9,8	239	3'034'082	9,5
Gastgewerbe	4	8'203	0,1	16	112'718	0,4
Nebengebäude	79	267'390	2,4	211	1'002'212	3,1
<b>Total</b>	<b>2'203</b>	<b>11'326'877</b>	<b>100,0</b>	<b>5'932</b>	<b>31'996'620</b>	<b>100,0</b>

\* Abgeschätzte Schadenssumme

**Ursachen der Elementarschäden 2022**

Vermutete Schadensursache	2022			10-Jahres-Mittel		
	Anzahl Fälle	Schadenssumme* in Franken	in %	Anzahl Fälle	Schadenssumme in Franken	in %
Sturm	1'102	3'185'398	28,1	2'483	9'390'373	29,3
Hagel	828	4'104'102	36,2	2'704	16'145'203	50,5
Überschwemmung	257	3'942'760	34,8	582	5'828'331	18,2
Erdrutsch, Steinschlag	6	71'154	0,6	5	47'007	0,1
Schneedruck	10	23'462	0,2	157	584'949	1,8
Lawinen/unbekannt	0	0	0,0	0	758	0,0
Erdbeben	0	0	0,0	0	0	0,0
<b>Total</b>	<b>2'203</b>	<b>11'326'877</b>	<b>100,0</b>	<b>5'932</b>	<b>31'996'620</b>	<b>100,0</b>

\* Abgeschätzte Schadenssumme

**Elementarschäden nach Schadenshöhe 2022**

Schadenssumme in Franken	Anzahl Fälle	in %	Schadenssumme* in Franken	in %
0 bis 5'000	931	42,3	1'639'721	14,5
5'001 bis 50'000	237	10,8	2'750'974	24,3
Mehr als 50'000	1'035	47,0	6'936'182	61,2
<b>Total</b>	<b>2'203</b>	<b>100,0</b>	<b>11'326'877</b>	<b>100,0</b>

\* Abgeschätzte Schadenssumme

 **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

**SICHERN & VERSICHERN**

Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20  
info@gvz.ch · www.gvz.ch