

**Anhang zum
Geschäfts-
bericht 2025
der GVZ**



Die konsolidierte Jahresrechnung 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 für die Rechnungslegung nach GAAP FER erforderlich sind.

Konsolidierte Bilanz

	31.12.25	31.12.24
in 1'000 Franken		
AKTIVEN	2'929'113	2'747'007
Anlagevermögen	2'856'030	2'681'893
Kapitalanlagen	2'823'289	2'655'068
– Geldmarktanlagen	80'541	52'460
– Obligationen	1'164'914	1'220'125
– Aktien	990'673	963'365
– Immobilien	405'470	294'933
– Edelmetalle	181'691	124'185
Langfristige Forderungen	762	762
Sachanlagen	17'263	14'233
Immaterielle Anlagen	14'716	11'831
Umlaufvermögen	73'082	65'114
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'078	3'787
Vorräte	4'526	3'559
Forderungen	5'052	4'448
Flüssige Mittel	58'426	53'320
PASSIVEN	2'929'113	2'747'007
Eigenkapital	1'611'202	1'593'903
Reservefonds	1'593'903	1'575'907
Jahresergebnis	17'299	17'996
Verbindlichkeiten	1'317'911	1'153'104
Zweckgebundene Fonds	307'693	252'144
– Brandschutzreserven	57'693	52'144
– Erdbebenfonds	250'000	200'000
Versicherungstechnische Rückstellungen für eigene Rechnung	113'152	113'538
Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	350'263	280'263
Nicht versicherungstechnische Rückstellungen	61'983	61'394
Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen	470'000	420'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	9'316	23'317
Verbindlichkeiten	5'504	2'448

Zweckgebundene Fonds

	2025	2024
in 1'000 Franken		
Brandschutzreserven		
Bestand per 01.01.	52'144	41'062
Bildung	5'549	11'082
Verwendung	0	0
Total per 31.12.	57'693	52'144
Erdbebenfonds		
Bestand per 01.01.	200'000	200'000
Bildung	50'000	0
Verwendung	0	0
Total per 31.12.	250'000	200'000

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	2025	2024
in 1'000 Franken		
Verdiente Prämien für eigene Rechnung	111'782	107'617
Schaden- und Leistungsaufwand für eigene Rechnung	-61'877	-51'764
Veränderung der versicherungstechnischen Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	-70'000	-115'000
Technisches Ergebnis	-20'095	-59'147
Betriebsertrag für eigene Rechnung	80'251	79'652
– Brandschutzabgaben	51'078	50'407
– Übriger Betriebsertrag	29'173	29'245
Betriebsaufwand für eigene Rechnung	-94'756	-88'990
– Subventionen und Beiträge	-20'280	-16'955
– Personalaufwand	-34'596	-33'991
– Verwaltungsaufwand	-30'066	-28'057
– Übriger Aufwand	-9'815	-9'987
Übriges betriebliches Ergebnis	163	504
– Übriger betrieblicher Ertrag	210	1'175
– Übriger betrieblicher Aufwand	-47	-671
Veränderung zweckgebundene Fonds	-55'549	-11'082
Ergebnis aus Kapitalanlagen	107'448	97'229
– Ertrag aus Kapitalanlagen	224'780	279'533
– Aufwand aus Kapitalanlagen	-67'332	-82'304
– Veränderung der Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen	-50'000	-100'000
Betriebliches Ergebnis	17'461	18'167
Steuern	-162	-171
Jahresergebnis	17'299	17'996

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Reservefonds	Effekt aus Konsolidierung	Total konsolidiert
in 1'000 Franken			
Eigenkapital per 01.01.2024	1'575'026	881	1'575'907
Jahresergebnis 2024	17'365	631	17'996
Eigenkapital per 31.12.2024	1'592'390	1'513	1'593'903
Eigenkapital per 01.01.2025	1'592'390	1'513	1'593'903
Jahresergebnis 2025	16'640	659	17'299
Eigenkapital per 31.12.2025	1'609'030	2'172	1'611'202

Versicherungskapital per 31.12.2025 in CHF Mrd.: 642,5

Anteil des Reservefonds in Promille des Versicherungskapitals: 2,48

Konsolidierte Segmenterfolgsrechnung

	2025	2024
in 1'000 Franken		
BRANDSCHUTZ		
Brandschutzabgaben	17'877	17'642
Übrige Erträge	143	167
Betriebsertrag	18'020	17'809
Subventionen	-3'425	-623
Personalaufwand	-8'549	-8'419
Verwaltungsaufwand	-4'044	-3'455
Übriger Aufwand	-1'219	-1'231
Betriebsaufwand	-17'237	-13'728
Technischer Zins	6	105
Veränderung zweckgebundener Fonds	-789	-4'185
Segmentergebnis	0	0

	2025	2024
in 1'000 Franken		
FEUERWEHR		
Brandschutzabgaben	33'201	32'764
Löschbeiträge Versicherungen	8'136	7'671
Übrige Erträge	21'086	21'443
Betriebsertrag	62'423	61'878
Subventionen und Beiträge	-17'313	-16'865
Personalaufwand	-9'179	-8'682
Verwaltungsaufwand	-21'636	-20'224
Übriger Aufwand	-9'546	-9'405
Betriebsaufwand	-57'674	-55'176
Technischer Zins	10	194
Veränderung zweckgebundener Fonds	-4'760	-6'896
Segmentergebnis	0	0

	2025	2024
in 1'000 Franken		
VERSICHERUNG		
Bruttoprämien Feuer und Elementar	121'340	119'762
Bruttoprämien Erdbeben	12'773	12'605
Bruttoprämien	134'113	132'367
Stempelsteuer Feuer und Elementar	-5'778	-5'703
Stempelsteuer Erdbeben	-608	-600
Nettoprämien	127'727	126'064
Rückversicherungsprämien Elementar	-4'945	-7'447
Rückversicherungsprämien Erdbeben	-11'000	-11'000
Verdiente Prämien	111'782	107'617
Feuerschäden	-49'490	-44'130
Elementarschäden	-16'008	-18'643
Veränderung der Rückstellung für Feuerschäden	-11'494	5'716
Veränderung der Rückstellung für Elementarschäden	11'880	4'655
Schaden-/Leistungszahlungen IRG	-10	-3'170
Regresse	3'245	3'808
Schaden- und Leistungsaufwand	-61'877	-51'764
Veränderung der versicherungstechnischen Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	-70'000	-115'000
Technisches Ergebnis	-20'095	-59'147
Betriebsertrag	1'438	1'421
Beiträge	-222	-274
Personalaufwand	-16'869	-16'889
Verwaltungsaufwand	-4'386	-4'379
Übriger betrieblicher Ertrag	210	1'175
Übriger betrieblicher Aufwand	-47	-671
Betriebsergebnis	-39'971	-78'764
Veränderung zweckgebundene Fonds	-50'000	0
Segmentergebnis	-89'971	-78'764

Konsolidiertes Ergebnis Kapitalanlagen

	2025	2024
in 1'000 Franken		
Ertrag Finanzanlagen	36'074	35'254
Realisierter Gewinn	17'742	23'464
Nicht realisierter Gewinn	159'221	210'387
Ertrag Immobilien	11'743	10'428
Ertrag aus Kapitalanlagen	224'780	279'533
Immobilienaufwand	-5'975	-3'262
Realisierter Verlust	-13'533	-24'902
Nicht realisierter Verlust	-46'260	-51'814
Aufwand aus Kapitalanlagen	-65'767	-79'978
Anlageergebnis	159'013	199'555
Verwaltungs-/Projektaufwand	-1'565	-2'326
Veränderung der Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen	-50'000	-100'000
Ergebnis aus Kapitalanlagen	107'448	97'229
Zins auf Brandschutzreserven	-16	-298
Total Ergebnis aus Kapitalanlagen	107'432	96'931
Steuern	-162	-171
Segmentergebnis	107'270	96'760

Konsolidierter Spiegel Immaterielle Anlagen und Sachanlagen

	Immaterielle Anlagen	Total Sachanlagen	Sachanlagen Feuerwehr	Mobilien Administration	Anlagen im Bau
in 1'000 Franken					
Nettobuchwert Anfangsperiode	11'831	14'233	8'627	412	5'194
Anschaffungswerte					
Bestand 01.01.2024	26'145	60'693	54'043	5'323	1'327
Zugänge	3'883	4'488	228	165	4'095
Abgänge	-2'417	-939	-314	-625	0
Umgliederungen	4	-4	188	37	-228
Bestand 31.12.2024	27'615	64'239	54'145	4'900	5'194
Zugänge	4'860	4'982	150	185	4'647
Abgänge	-124	-2'684	-497	-2'063	-124
Umgliederungen	796	-796	1'608	-343	-2'061
Bestand 31.12.2025	33'147	65'740	55'406	2'679	7'656
Kumulierte Abschreibungen					
Bestand 01.01.2024	-16'088	-49'309	-44'447	-4'861	0
Abschreibungen	-2'125	-1'601	-1'385	-217	0
Abgänge	2'417	917	314	603	0
Umgliederungen	12	-12	0	-12	0
Bestand 31.12.2024	-15'784	-50'006	-45'518	-4'488	0
Abschreibungen	-2'206	-1'724	-1'366	-234	-124
Abgänge	123	2'689	501	2'063	124
Umgliederungen	-564	564	221	343	0
Bestand 31.12.2025	-18'431	-48'477	-46'162	-2'316	0
Nettobuchwert 31.12.2025	14'716	17'263	9'244	363	7'656



FEUERWEHR

Stützpunkt Weinland

Rusterholz

GVZ
GEMEINSCHAFTLICHE
VEREINIGUNG
WEINLAND

ZH-199A

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 Unternehmenstätigkeit erstellt. Sie entspricht zudem dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (GebVG).

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

Konsolidierungskreis und -methode

Die konsolidierte Jahresrechnung umfasst die per 31. Dezember 2025 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 ebenfalls die Barmittelbestände der Kapitalanlagen.

Obligationen und Aktien (Wertschriften)

Die Bewertung von Wertschriften erfolgt zu aktuellen Werten per 31. Dezember 2025. 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-Methode (DCF) und basiert auf standort- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Sie wird von Fachpersonen 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 2025 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 abgeschrieben:

Anlagegruppen	Nutzungsdauer
Fahrzeuge und Anlagen der Feuerwehr	10 Jahre
Mobilien der Feuerwehr	5 Jahre
Mobilien Administration	4 Jahre
Informatikinfrastruktur (Hardware)	4 Jahre

Die allgemeine Aktivierungsgrenze beträgt 5'000 Franken.

Immaterielle Anlagen

Das mit der Teilfinanzierung erworbene Recht, das Ausbildungszentrum Andelfingen für eigene Zwecke zu nutzen, wird als immaterielle Anlage ausgewiesen. Die Abschreibung wird linear über die Nutzungs-

dauer von 20 Jahren vorgenommen. Informatiksoftwares werden linear über 4 Jahre abgeschrieben.

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 Durchschnittskostentmethode angewendet. 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

geöffnet oder zur Deckung von Aufwandsüberschüssen verwendet.

Erdbebenfonds

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

Versicherungstechnische Rückstellungen für eigene Rechnung

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

Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen

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

Nicht versicherungstechnische Rückstellungen

Es handelt sich um Rückstellungen, die nicht in direktem 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 wahrscheinli-

chen Mittelabflusses bewertet. Die Bildung der Rückstellungen 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 Ertrageeigenschaften der Anlagestrategie einschliesslich taktischer Bandbreiten (Strategic Asset Allocation – 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 auf den 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 19,7% (Vorjahr: 21,3%) enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten

Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten.

Ergänzende Angaben

Äufnung Erdbebenfonds

Versicherte Erdbebenschäden werden aus dem Erdbebenfonds gedeckt. Die Erdbebendeckung bezieht sich auf zwei

Ereignisse pro Jahr mit maximal jeweils einer Milliarde Schweizer Franken Schadenssumme. Die Erdbebendeckung wird durch den Abschluss von Rückversicherungen und durch das Fondsvermögen vollständig sichergestellt, wobei das Fondsvermögen gegenüber den Rückversicherern als Selbstbehalt dient. In der Berichtsperiode wurde der Erdbebenfonds um CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 0,0 Mio.) auf CHF 250 Mio. erhöht. Durch die Äufnung des Erdbebenfonds profitiert die GVZ weiterhin von stabilen Prämien auf dem Rückversicherungsmarkt. Die Äufnung wird in der Jahresrechnung unter der Position «Veränderung zweckgebundener Fonds» ausgewiesen.

Schaden-/Leistungsaufwand 2025

Die Schadenssumme beträgt CHF 65,1 Mio. (Vorjahr: CHF 55,6 Mio.). Davon entfielen CHF 51,8 Mio. (Vorjahr: CHF 42,0 Mio.) auf Brandfälle mit Ereignisdatum im Kalenderjahr 2025, CHF 4,9 Mio. (Vorjahr: CHF 13,9 Mio.) auf Elementarereignisse des Jahres 2025, CHF 8,4 Mio. (Vorjahr: CHF -3,5 Mio.) auf die kumulierten Neubewertungen der noch ausstehenden Verpflichtungen aus Vorjahreschäden sowie CHF 0,01 Mio. (Vorjahr: CHF 3,2 Mio.) auf eine Erhöhung der Beitragsverpflichtung aus der Interkantonalen Risikogemeinschaft (IRG) für Schäden mit Ereignisdatum 2023. Durch die Durchsetzung von Regressforderungen reduziert sich der Schaden-/Leistungsaufwand 2025 um CHF 3,2 Mio. (Vorjahr: CHF 3,8 Mio.) auf CHF 61,9 Mio. (Vorjahr: CHF 51,8 Mio.).

Eventualverbindlichkeiten

Interkantonaler Rückversicherungsverband (IRV), Bern

Gegenüber dem Interkantonalen Rückversicherungsverband besteht per 31. Dezember 2025 eine Nachschusspflicht von CHF 22,4 Mio. (Vorjahr: CHF 22,2 Mio.).

Pensionskasse BVK, Zürich

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich ist für die berufliche Vorsorge bei der BVK angeschlossen. Die BVK ist eine Gemeinschaftsstiftung für Angestellte des Kantons Zürich sowie für weitere Arbeitgeber. Die BVK weist per 31. Dezember 2025 mit einem Deckungsgrad von 113,6% (Vorjahr: 109,3%) eine Überdeckung auf.

Entschädigung 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 2025 mit insgesamt CHF 142'000 (Vorjahr: CHF 142'000) brutto entschädigt. Sämtliche Vergütungen des Verwaltungsratspräsidenten gehen an den Kanton Zürich. Die Bruttolohnsumme der sieben Mitglieder (Vorjahr: acht Mitglieder) umfassenden Geschäftsleitung beläuft sich auf CHF 2,0 Mio. (Vorjahr: CHF 2,0 Mio.). Im Oktober 2025 verringerte sich die Anzahl der Geschäftsleitungsmitglieder von acht auf sieben. Grund dafür war die vorzeitige Pensionierung eines Mitglieds, woraufhin die Aufgaben auf die verbleibenden sieben Personen verteilt wurden. Die Reduktion der Bruttolohnsumme wird ab dem Jahr 2026 ersichtlich sein.

An den Verwaltungsrat der
Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Zürich

Zürich, 3. März 2026

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers zum verdichteten Abschluss



Prüfungsurteil

Die verdichtete Jahresrechnung – bestehend aus der verdichteten Bilanz zum 31. Dezember 2025, der verdichteten Erfolgsrechnung, der verdichteten Segmenterfolgsrechnung und dem verdichteten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem verdichteten Anhang – ist abgeleitet von der geprüften Jahresrechnung der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr.

Nach unserer Beurteilung steht die beigefügte verdichtete Jahresrechnung in Übereinstimmung mit der „Grundlage für die Erstellung des verdichteten Abschlusses“ in allen wesentlichen Belangen mit der geprüften Jahresrechnung im Einklang.

Verdichtete Jahresrechnung

Die verdichtete Jahresrechnung enthält nicht sämtliche Angaben, die nach Swiss GAAP FER 41 erforderlich sind. Das Lesen der verdichteten Jahresrechnung und des dazu abgegebenen Berichts des Abschlussprüfers ist daher kein Ersatz für das Lesen der geprüften Jahresrechnung und des dazu abgegebenen Berichts der Revisionsstelle.

Die geprüfte Jahresrechnung und unser dazugehöriger Bericht

Wir haben in unserem Bericht der Revisionsstelle an den Verwaltungsrat vom 3. März 2026 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zur geprüften Jahresrechnung abgegeben.



Verantwortlichkeit des Verwaltungsrates für den verdichteten Abschluss

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der verdichteten Jahresrechnung 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 Prüfungsstandard (PS) 810 „Auftrag zur Erteilung eines Vermerks zu einem verdichteten Abschluss“ durchgeführt wurden, ein Prüfungsurteil darüber abzugeben, ob die verdichtete Jahresrechnung in allen wesentlichen Belangen mit der geprüften Jahresrechnung im Einklang steht.

Ernst & Young AG



Rolf Bächler
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Timon Steiner
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

- Verdichtete Jahresrechnung

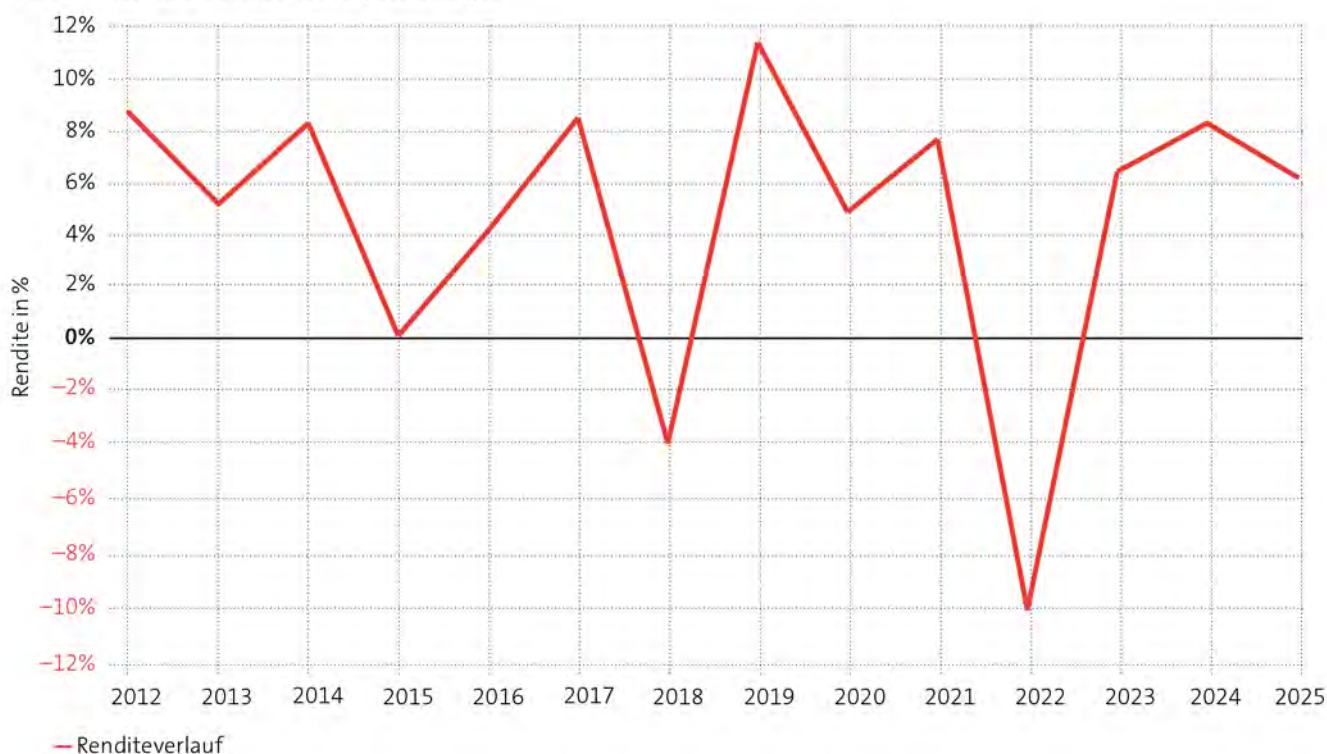
Zahlen und Fakten	2025	2024
Versicherte Gebäude*	303'131	299'536
Versicherungskapital**	642,5 Mrd. Franken	633,8 Mrd. Franken
GVZ-Versicherungsindex	1'190	1'190
Gesamtversicherungsprämie je 1'000 Franken		
Versicherungskapital	29 Rappen	29 Rappen
davon		
Feuerversicherung und Elementarschadenversicherung je 1'000 Franken Versicherungskapital	19 Rappen	19 Rappen
Erdbebenversicherung je 1'000 Franken Versicherungskapital	2 Rappen	2 Rappen
Brandschutzabgaben je 1'000 Franken Versicherungskapital	8 Rappen	8 Rappen
Bruttoprämienenertrag	134,1 Mio. Franken	132,4 Mio. Franken
Brandschutzabgaben	51,1 Mio. Franken	50,4 Mio. Franken
Geschätzte Schadensumme	49,6 Mio. Franken	51,4 Mio. Franken
Schaden- und Leistungsaufwand	61,9 Mio. Franken	51,8 Mio. Franken
Reservefonds***	1'592,4 Mio. Franken	1'575,0 Mio. Franken
Erdbebenfonds	250,0 Mio. Franken	200,0 Mio. Franken
Hauptberufliche Mitarbeitende umgerechnet auf Vollzeit	144	143
davon Lernende	7	6
Nebenberufliche für die GVZ tätige Mitarbeitende umgerechnet auf Vollzeit	47	48

* Inklusive Neubauten

** Inklusive Bauzeitversicherung

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

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.

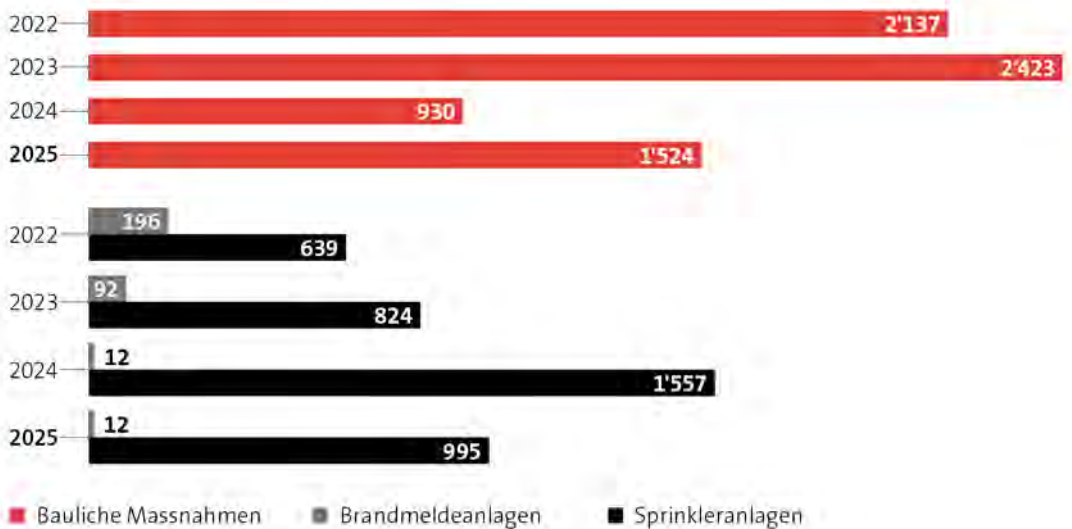
Tätigkeitsbericht Brandschutz

Brandschutz 2025	2025	2024
Vernehmlassungen in Baubewilligungsverfahren und Stellungnahmen zu Bauvorhaben, Sanierungen, Verbesserungen	376	416
Erteilen von Bewilligungen für Feuerungsanlagen, für brennbare Flüssigkeiten und Gase und für explosionsgefährliche Stoffe*	51	50
Periodische Kontrollen der Blitzschutzsysteme	1'375	1'625
Abnahme neuer/geänderter Blitzschutzsysteme, Nachkontrollen	1'520	818
Anzahl Lehrgänge/Teilnehmende	3/69	4/73
Anzahl Informationsveranstaltungen/Teilnehmende**	2/306	2/317

* Ohne Erwerbsscheine

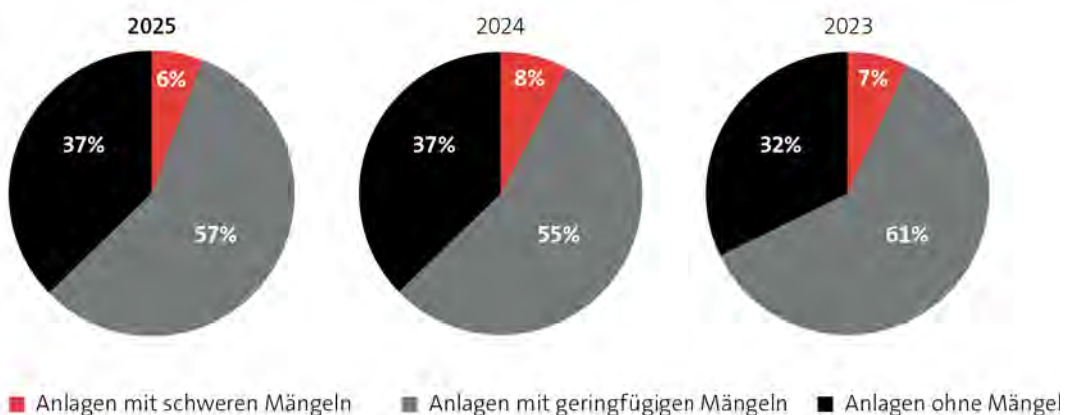
** Ohne Workshops

Subventionen in 1'000 Franken 2022–2025



Periodische Kontrolle technischer Brandschutzmassnahmen 2023–2025

Brandmeldeanlagen/Sprinkleranlagen

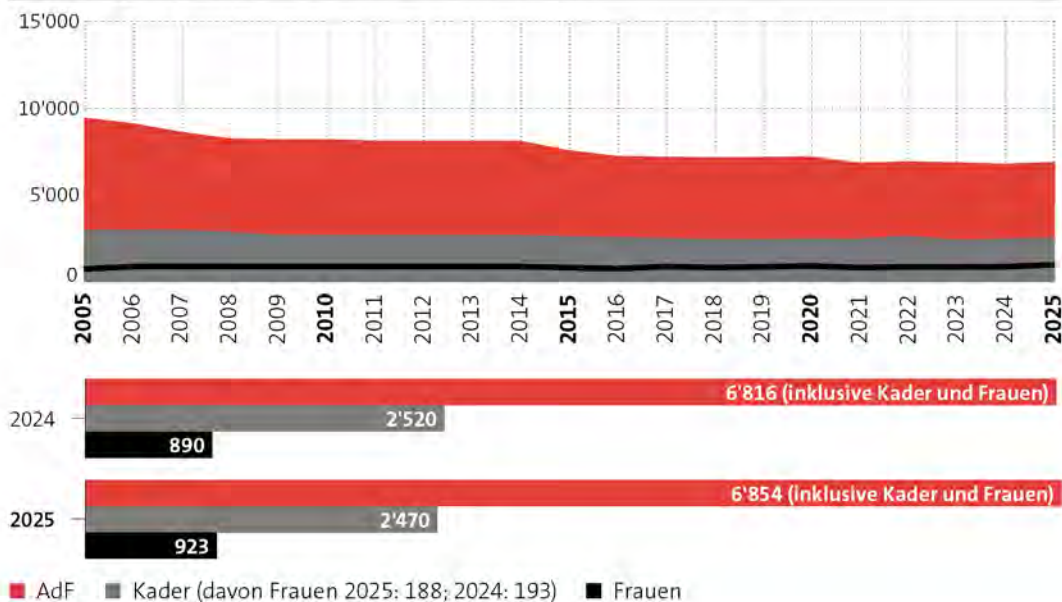


Tätigkeitsbericht Feuerwehr

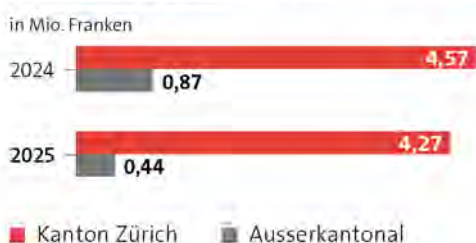
Feuerwehr 2025	2025	2024
Anzahl Feuerwehren: 2 Berufsfeuerwehren mit Stützpunktaufgaben, 12 Miliz-Stützpunktfeuerwehren, 84 Ortsfeuerwehren, 11 Betriebsfeuerwehren	109	109
Angehörige der Feuerwehr (davon Anzahl Frauen), ohne Doppelmandate	6'854 (923)	6'816 (890)
Anzahl Angehörige der Jugendfeuerwehr	384	387
Inspektionen (ordentliche Inspektionen und Nachinspektionen)	51	44
Instruktions-/Fachausbildungspersonal	131/180	139/174
Kosten pro besuchten Ausbildungstag und AdF*	CHF 570	CHF 469
Logistikzentrum Bachenbülach:		
Anzahl Artikel/Jahresumsatz	1'613/CHF 4'710'694	1'522/CHF 5'436'682
Feuerwehreinsätze/Einsatzstunden	14'799/174'068 Std.	12'873/155'103 Std.
Fahrzeugbeschaffungen	29	30

* AdF: Angehörige der Feuerwehr

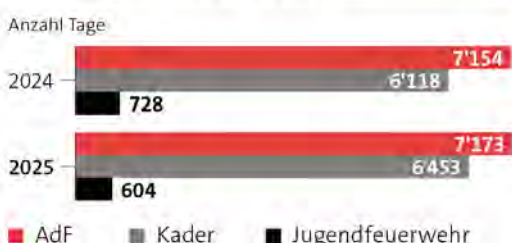
Entwicklung Angehörige der Feuerwehr (AdF) 2005–2025



Umsatz GVZ-Logistikzentrum 2025



Ausbildungstage GVZ-Kurse 2025



Tätigkeitsbericht Versicherung

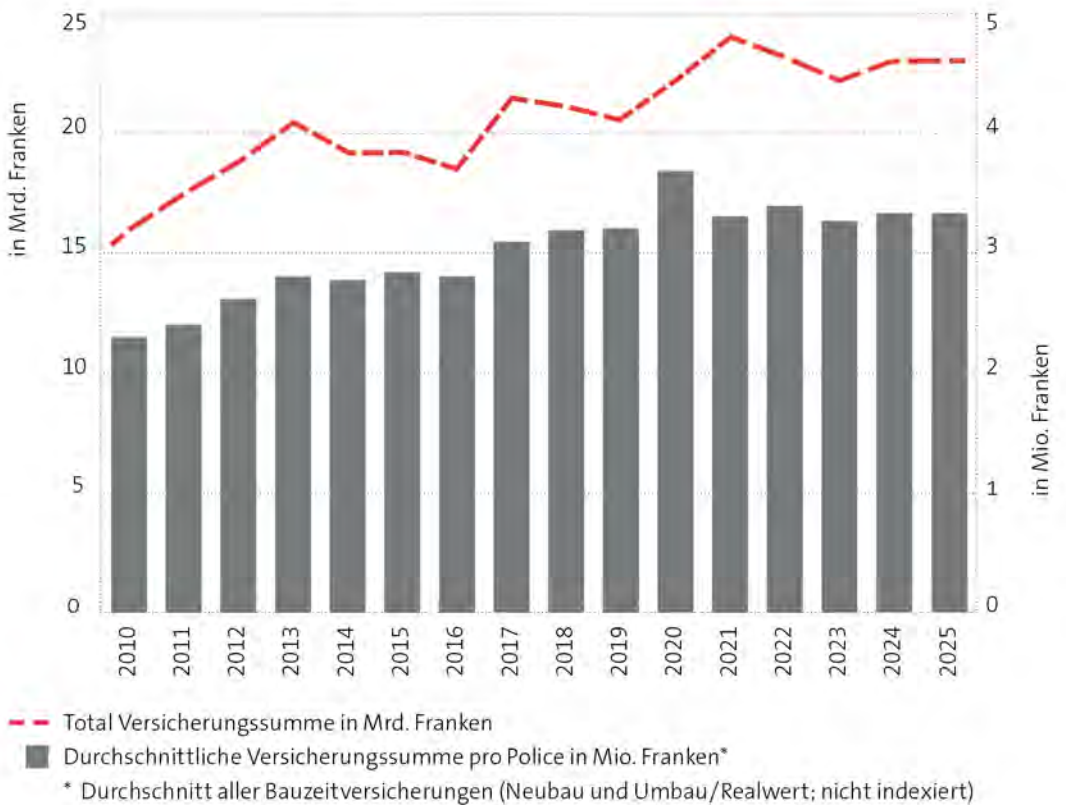
Versicherung 2025	2025	2024
Abschlüsse Bauzeitversicherungen	3'133	2'844
Gebäudeschätzungen: Einzelschätzungen/Revisionsschätzungen	6'737/16'695	5'964/16'495
Anzahl anerkannte Feuerschäden/anerkannte Elementarschäden	903/931	1'058/1'608
Anzahl geleistete Schätzerstunden	47'305	49'996
Anzahl versandte Jahresprämienrechnungen*	194'626	193'899
Anzahl Handänderungen und Verwalterwechsel	17'039	16'816
Anzahl neu eröffnete Beratungen Hochwasser	315	351
Anzahl neu eröffnete Beratungen Hagelschutz	97	74
Anzahl ausgerüstete Gebäude mit «Hagelschutz – einfach automatisch»	122	73

* Ohne Bauzeitversicherungsrechnungen

Bauzeitversicherungen 2025 (Umbauten/Neubauten)

Gebäudestatus	Anzahl Gebäude	Versicherungssumme in Mrd. Franken
Total	7'339	24,15

Entwicklung Bauzeitversicherung 2010–2025



Tätigkeitsbericht Versicherung

Versicherter Gebäudebestand nach Nutzung 2025

Hauptnutzung	Anzahl* Gebäude	Versicherungssumme in Mrd. Franken	in %
Wohngebäude	198'123	397,98	64,3
Nebengebäude	52'596	16,06	2,6
Land- und Forstwirtschaft	21'837	15,25	2,5
Industrie und Gewerbe	12'304	48,70	7,9
Öffentliche Gebäude	11'427	111,74	18,1
Verkehrswesen	1'808	9,20	1,5
Handel	1'201	11,97	1,9
Gastgewerbe	596	7,43	1,2
Total	299'892**	618,33	100,0

* Ohne Bauzeitversicherung (Neubauten)

** Total inklusive Bauzeitversicherung / Neubauten: 303'131

Versicherter Gebäudebestand, geografisch nach Bezirk 2025

Bezirk	Anzahl* Gebäude	Versicherungssumme in Mrd. Franken	in %
Affoltern	17'112	20,87	3,4
Andelfingen	14'934	14,75	2,4
Bülach	29'845	63,93	10,3
Dielsdorf	20'663	32,53	5,3
Dietikon	13'748	31,68	5,1
Hinwil	28'598	33,69	5,4
Horgen	25'188	48,20	7,8
Meilen	25'874	47,05	7,6
Pfäffikon	18'472	22,63	3,7
Uster	25'913	46,08	7,5
Winterthur	42'287	64,24	10,4
Zürich	37'258	192,67	31,1
Total	299'892**	618,33	100,0

* Ohne Bauzeitversicherung (Neubauten)

** Total inklusive Bauzeitversicherung / Neubauten: 303'131

Tätigkeitsbericht Versicherung

Die 10 grössten Schäden im Jahr 2025

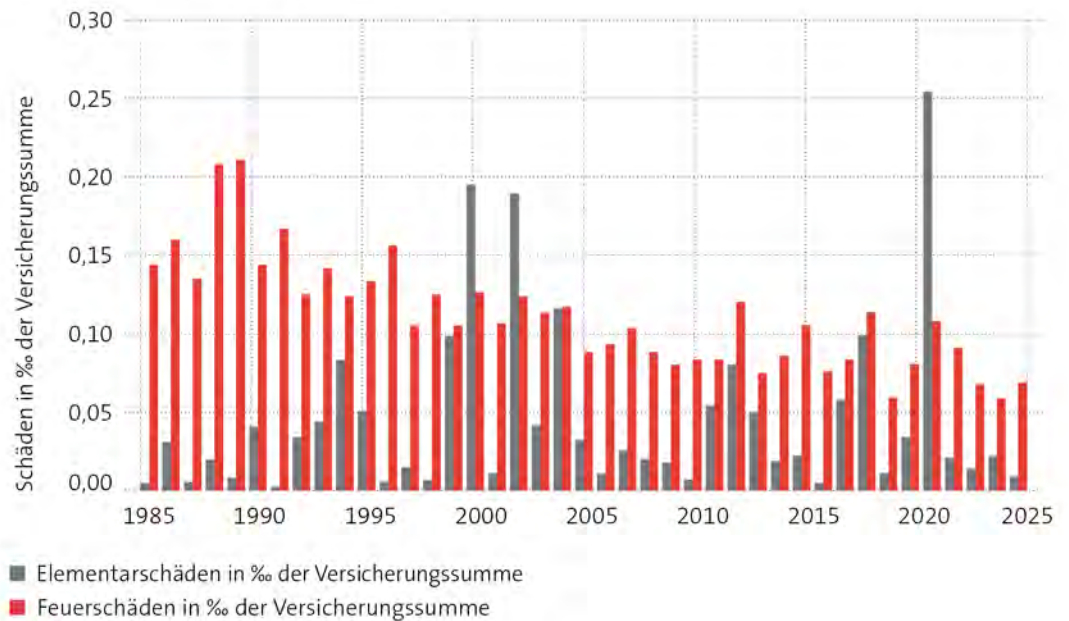
Datum	Bezirk	Gebäude bzw. Zweckbestimmung	Ursache	Betrag in Franken*
30.06.25	Pfäffikon	Wohnhaus mit Scheune	Unbekannte Ursachen**	2'035'710
22.04.25	Dielsdorf	Wohnhaus mit Scheune	Unbekannte Ursachen**	1'519'205
13.07.25	Pfäffikon	Hangar	Unbekannte Ursachen**	1'500'500
07.03.25	Zürich	Bürogebäude	Elektrizität	1'225'581
13.11.25	Zürich	Wohnhaus	Unbekannte Ursachen**	1'220'000
22.04.25	Dielsdorf	Wohnhaus mit Scheune	Unbekannte Ursachen**	1'185'000
22.06.25	Dietikon	Wohnhaus mit Scheune	Unbekannte Ursachen**	1'113'123
13.07.25	Zürich	Wohn- und Geschäftshaus	Unbekannte Ursachen**	1'097'552
22.07.25	Dielsdorf	Werkstattgebäude	Unbekannte Ursachen**	1'019'551
23.10.25	Horgen	Scheune	Unbekannte Ursachen**	1'000'000

* Abgeschätzte Schadensumme

** Brandermittlung nicht abgeschlossen

Entwicklung Feuer- und Elementarschäden 1985–2025

(in Relation zur Versicherungssumme)



Feuerschäden nach Nutzung der Gebäude 2025

Hauptnutzung	2025			10-Jahres-Mittel		
	Anzahl Fälle	Schadenssumme* in Franken	in %	Anzahl Fälle	Schadenssumme in Franken	in %
Wohngebäude	744	27'494'818	61,7	935	23'907'731	55,1
Öffentliche Gebäude	41	3'243'975	7,3	67	7'960'536	18,4
Industrie und Gewerbe	44	4'609'924	10,4	46	5'455'999	12,6
Land- und Forstwirtschaft	35	5'917'276	13,3	55	3'573'550	8,3
Handel	4	602'763	1,4	8	989'324	2,3
Nebengebäude	20	559'070	1,3	26	1'022'789	2,4
Gastgewerbe	9	246'827	0,6	6	305'567	0,7
Verkehrswesen	6	1'795'838	4,0	3	65'605	0,2
Total	903	44'470'492	100,0	1'144	43'281'102	100,0

* Abgeschätzte Schadenssumme

Ursachen der Feuerschäden 2025

Vermutete Schadenursache	2025			10-Jahres-Mittel		
	Anzahl Fälle	Schadenssumme* in Franken	in %	Anzahl Fälle	Schadenssumme in Franken	in %
Unbekannte Ursachen	162	23'810'243	53,4	55	10'168'391	23,4
Elektrizität**	343	8'472'037	19,1	366	9'053'775	20,9
Bestimmungsmässiges Feuer***	133	2'204'906	5,0	162	5'822'687	13,5
Andere bekannte Ursachen****	92	6'369'817	14,3	161	9'811'579	22,7
Brandstiftung	24	2'076'129	4,7	70	2'500'574	5,8
Blitzschläge	97	621'910	1,4	201	1'962'096	4,5
Feuerungsanlagen	33	696'504	1,6	65	1'928'548	4,5
Explosion	11	96'628	0,2	26	998'939	2,3
Selbstentzündung	8	122'318	0,3	38	1'034'512	2,4
Total	903	44'470'492	100,0	1'144	43'281'102	100,0

* Abgeschätzte Schadenssumme

** Installationsfehler, Apparatemängel, unsachgemässe Verwendung von Apparaten

*** Kerzen, Lötlampen, Schweissbrenner, Rauchzeug

**** Mechanische Energie, Motorfahrzeuge

Feuerschäden nach Schadenhöhe 2025

Schadenssumme in Franken	Anzahl Fälle	in %	Schadenssumme in Franken*	in %
0 bis 5'000	377	41,7	864'952	1,9
5'001 bis 50'000	383	42,5	6'371'178	14,4
Mehr als 50'000	143	15,8	37'234'362	83,7
Total	903	100,0	44'470'492	100,0

* Abgeschätzte Schadenssumme

Elementarschäden nach Nutzung der Gebäude 2025

Hauptnutzung	2025			10-Jahres-Mittel		
	Anzahl Fälle	Schadenssumme* in Franken	in %	Anzahl Fälle	Schadenssumme in Franken	in %
Wohngebäude	709	3'817'589	74,8	4'042	18'219'208	63,4
Industrie und Gewerbe	33	326'399	6,4	203	2'526'641	8,8
Öffentliche Gebäude	30	349'469	6,9	198	2'030'041	7,1
Nebengebäude	43	124'025	2,4	202	940'573	3,3
Land- und Forstwirtschaft	109	456'330	8,9	516	4'468'698	15,5
Handel	4	11'517	0,2	27	353'388	1,2
Gastgewerbe	1	8'000	0,2	13	86'846	0,3
Verkehrswesen	2	7'857	0,2	13	123'484	0,4
Total	931	5'101'186	100,0	5'213	28'748'880	100,0

* Abgeschätzte Schadenssumme

Ursachen der Elementarschäden 2025

Vermutete Schadenursache	2025			10-Jahres-Mittel		
	Anzahl Fälle	Schadenssumme* in Franken	in %	Anzahl Fälle	Schadenssumme in Franken	in %
Überschwemmung	224	2'116'516	41,5	553	6'051'965	21,0
Hagel	112	396'220	7,8	1'975	12'557'956	43,7
Sturm	587	2'564'339	50,3	2'526	9'524'115	33,1
Schneedruck	3	6'866	0,1	153	568'447	2,0
Erdbeben, Steinschlag	5	17'245	0,3	5	44'701	0,2
Unbekannte Ursachen	0	0	0,0	0	1'697	0,0
Total	931	5'101'186	100,0	5'213	28'748'880	100,0

* Abgeschätzte Schadenssumme

Elementarschäden nach Schadenhöhe 2025

Schadenssumme in Franken	Anzahl Fälle	in %	Schadenssumme in Franken*	in %
0 bis 5'000	718	77,1	1'498'036	29,4
5'001 bis 50'000	204	21,9	2'641'548	51,7
Mehr als 50'000	9	1,0	961'602	18,9
Total	931	100,0	5'101'186	100,0

* Abgeschätzte Schadenssumme



GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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