

Antrag des Regierungsrates vom 15. April 2026

6088

**Beschluss des Kantonsrates
über die Genehmigung des Geschäftsberichts
und der Jahresrechnung der Gebäudeversicherung
Kanton Zürich für das Jahr 2025**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 15. April 2026,

beschliesst:

1. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) für das Jahr 2025 werden genehmigt.
2. Mitteilung an den Verwaltungsrat der GVZ und den Regierungsrat.

—

Bericht

Der Kantonsrat übt gemäss § 4 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975 (GebVG, LS 862.1) die Oberaufsicht über die Gebäudeversicherung aus und genehmigt Geschäftsbericht und Jahresrechnung. § 5 GebVG unterstellt die GVZ der allgemeinen Aufsicht des Regierungsrates. Der Verwaltungsrat verabschiedet gemäss § 7a GebVG den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung zuhanden des Kantonsrates. Vorliegend erfolgt zugleich die Berichterstattung im Sinne der Richtlinien über die Public Corporate Governance, weshalb sie ausführlich ausfällt.

Die Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit dem Swiss-GAAP-FER-Regelwerk – insbesondere dem Branchenstandard Swiss GAAP FER 41 – erstellt. Die in der Jahresrechnung ausgewiesene Vermögenslage entspricht folglich den tatsächlichen Verhältnissen und deren Bewertung erfolgt zu Markt- oder Nominalwerten.

Versicherungsprämien und Rückversicherungen

Das Versicherungskapital erhöhte sich innert Jahresfrist aufgrund der weiterhin starken Bautätigkeit um 8,7 Mrd. Franken auf 642,5 Mrd. Franken per Ende 2025 (+1,4%). Diese Erhöhung führte zu einer Zunahme der Nettoprämien gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. Franken auf 127,7 Mio. Franken.

Die verdienten Prämien setzen sich aus den Nettoprämien von 127,7 Mio. Franken und aus den Aufwendungen von 15,9 Mio. Franken für Rückversicherungen zusammen. Für die Rückversicherungsdeckung im Elementarbereich fielen 4,9 Mio. Franken an, für die Erdbebenereignisse 11,0 Mio. Franken. Mit dem Abschluss von Rückversicherungen erfolgte ein Risikotransfer auf die Rückversicherer, dank dem die Risikofähigkeit und die damit verbundene Solvenz der GVZ angemessen sichergestellt wurden.

Schaden- und Leistungsaufwand

Die Schadensumme belief sich 2025 auf insgesamt 65,1 Mio. Franken. Davon entfielen 61,0 Mio. Franken auf Brandfälle und 4,1 Mio. Franken auf Elementarereignisse. Die Schadensumme im Berichtsjahr liegt unterhalb des Zehnjahresmittels, das bei rund 75 Mio. Franken liegt.

Dank der erfolgreichen Durchsetzung von Regressforderungen reduzierte sich der totale Schaden- und Leistungsaufwand um 3,2 Mio. Franken auf 61,9 Mio. Franken.

Versicherungstechnisches Ergebnis und Jahresergebnis

Im Berichtsjahr wurden die versicherungstechnischen Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen um 70,0 Mio. Franken auf 350,3 Mio. Franken erhöht. Damit erfolgt eine Annäherung an die Zielgrösse dieser Rückstellung. Die Zielgrösse wird jährlich anhand des Risikomasses Value at Risk (der Value at Risk ist ein Risikomass mit Anwendung im Bereich der Finanzrisiken; ausgehend von einem bestimmten Zeitintervall und einer vorgegebenen Ausfallwahrscheinlichkeit gibt er Auskunft über die Verlusthöhe, die mit der vorgegebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird) aktuariell berechnet. Per Ende 2025 beträgt die Zielgrösse der Rückstellung 417,8 Mio. Franken.

Infolge der Öffnung dieser Schwankungsrückstellungen resultiert ein negatives versicherungstechnisches Ergebnis von 20,1 Mio. Franken. Die Schaden-Kosten-Quote (Combined Ratio) beträgt unter Ausklammerung der Öffnung der Schwankungsrückstellungen 74,4% der verdienten Prämien und liegt damit unter dem Niveau des Zehnjahresdurchschnitts,

das bei 91,9% liegt (ohne Äufnung der Schwankungsrückstellungen). Dieses positive Ergebnis ist mit dem guten Schadenjahr 2025 zu begründen.

Das Jahresergebnis (oder Unternehmensergebnis) setzt sich aus dem versicherungstechnischen Ergebnis und aus der Betriebsrechnung, die das Ergebnis der Kapitalanlagen einschliesst, zusammen. Das Jahresergebnis weist einen Gewinn von 17,3 Mio. Franken (konsolidierter Abschluss) bzw. 16,6 Mio. Franken (GVZ-Einzelabschluss) aus. Dieses positive Unternehmensergebnis widerspiegelt das gute Schadenjahr in Kombination mit dem ausgezeichneten Anlageergebnis. Das Jahresergebnis der GVZ wird im Rahmen der Gewinn-/Verlustverteilung gemäss § 47 Abs. 1 GebVG dem Reservefonds zugewiesen.

Die finanzielle Stabilität und die Risikofähigkeit der GVZ sind unverändert gut. Diese widerspiegeln sich vor allem im hohen Eigenfinanzierungsgrad und in den hohen Barmitteln einschliesslich Geldmarktanlagen von insgesamt 58,4 Mio. Franken. Die finanzielle Flexibilität und die Zahlungsfähigkeit der GVZ sind damit solide abgesichert. Die GVZ ist für die Liquiditätssicherung folglich nicht auf Fremdkapital angewiesen.

Brandschutzabgaben

Als Folge der Erhöhung des Versicherungskapitals stiegen auch die Brandschutzabgaben innert Jahresfrist von 50,4 Mio. Franken auf 51,1 Mio. Franken an. Mit diesen Mitteln werden die Aufwendungen und Investitionen finanziert, die im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben Brandschutz (Prävention) und Feuerwehr anfallen. Diese Aufgaben sind im Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen vom 24. September 1978 (LS 861.1) geregelt.

Aufgaben des Brandschutzes

Die Abteilung Brandschutz ist – als Aufsichtsbehörde für die kommunalen Brandschutzbehörden – verantwortlich für die Umsetzung der Schweizerischen Brandschutzvorschriften im Kanton Zürich. Der Auftrag besteht darin, Personen, Tiere und Gebäude durch vorkehrende Massnahmen vor Brandgefahren und Bränden zu schützen. Er umfasst auch die Gewährung der sicheren Intervention durch die Feuerwehren im Brandfall.

Zu den Hauptaufgaben gehören die Festlegung von Brandschutzmassnahmen bei Gebäuden mit erhöhtem Brandrisiko und die Ausbildung von kommunalen Brandschutzbeauftragten, Brandschutzplanerinnen und -planern sowie von Bauschaffenden hinsichtlich Anforde-

rungen und Vorgaben. Mit verschiedenen Schulungsangeboten der GVZ wird die Ausbildungsqualität auf kommunaler Ebene sichergestellt und die Homogenität des Vollzugs im Kanton erhöht. Weitere Aufgaben sind – neben der Erteilung von Bewilligungen und Gewährung von Subventionen – die Abnahme und Kontrolle technischer Brandschutzanlagen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Brandschutzexpertinnen und -experten der GVZ regelmässig beratend in Kontakt mit den kommunalen Behörden und sie überwachen dabei den Vollzug.

Aufgaben der Feuerwehr

Die GVZ übt die strategische Aufsicht über die Feuerwehr im Kanton Zürich aus und koordiniert das Feuerwehrwesen in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden. Zur Sicherstellung einer hohen Einsatzbereitschaft sorgt sie für eine kantonsweit einheitliche Ausbildung, Ausrüstung und Alarmierung der Feuerwehrangehörigen. Für die Feuerwehrausbildung nutzt die GVZ das Ausbildungszentrum in Andelfingen. Im Berichtsjahr wurden auf der rund 30 000 m² grossen Trainingsanlage 4774 (-12%) Angehörige der Feuerwehr und 256 (-37%) Angehörige der Jugendfeuerwehr in einem realitätsnahen Umfeld für den anspruchsvollen Einsatz ausgebildet.

Kapitalanlagen

Die Aktienmärkte legten trotz geopolitischer Spannungen und politischer Unsicherheiten, bei hoher Volatilität, deutlich zu. Der Goldpreis erreichte Höchststände. Die meisten Anlageklassen erzielten positive Renditen, wobei die Goldanlagen mit einer Rendite von 46,3% und die Schweizer Aktienanlagen mit einer Rendite von 16,8% den höchsten Beitrag zur Gesamrendite lieferten. Die Gesamrendite des breit diversifizierten Anlageportfolios der GVZ stieg per Ende 2025 auf 6,0%. Der für die GVZ massgebende Benchmark, der auf der Strategischen Asset-Allokation und den entsprechenden Indizes basiert, betrug 6,2%. Die Anlagestrategie der GVZ orientiert sich an den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (SR 831.40) und der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (SR 831.441.1). Daher ist die Rendite der GVZ am ehesten mit derjenigen einer Pensionskasse vergleichbar. Im Anlagejahr 2025 lag die Rendite der GVZ über der durchschnittlich durch Schweizer Pensionskassen erwirtschafteten Rendite (diese wird monatlich von der UBS erhoben und in ihrer Studie «Pensionskassen-Performance» publiziert) sowie über der Rendite des BVG-25-Indexes. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird durch den

Anlageausschuss der GVZ regelmässig beurteilt. Dabei werden erforderliche Korrekturen im Rahmen der Anlagerichtlinien, die einen risikobewussten Kurs vorgeben, vorgenommen.

Aufgrund des anhaltend hohen Risikos einer Börsenkorrektur wurde die Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen im Berichtsjahr um 50,0 Mio. Franken auf 470,0 Mio. Franken erhöht. Diese Rückstellung liegt um 6,5% unter dem Maximalzielwert. Dieser obere Grenzwert wurde anhand der Value-at-Risk-Methode definiert. Dessen Berechnung erfolgte durch den externen Investment Controller.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit der GVZ zeigt sich darin, dass sie eine der tiefsten Gesamtprämien (Versicherungsprämie einschliesslich Stempelsteuer und Brandschutzabgabe) im schweizweiten Branchenvergleich aufweist. Von 2003 bis 2022 betrug diese unverändert 32 Rappen pro 1000 Franken Versicherungssumme. Dank dieser Beständigkeit profitierten die Versicherungskundinnen und -kunden von stabilen und niedrigen Prämien. Per 1. Januar 2023 reduzierte der Regierungsrat die Gesamtprämie auf 29 Rappen pro 1000 Franken Versicherungssumme.

Solvenzüberwachung/-messung

Für die Überwachung der Solvenz wendet die GVZ freiwillig den Schweizer Solvenzttest (SST) an, der sich am FINMA-Modell orientiert. In die Berechnung des Solvenz-Quotienten fliessen neben dem risikotragenden Kapital das tatsächliche Schadengeschehen in der Vergangenheit, Ergebnisse von Schadenpotenzialstudien sowie Anlagerisiken ein. Der SST-Quotient stellt das Verhältnis von risikotragendem Kapital (RTK) zu Zielkapital dar.

Im Frühjahr 2025 wurde der SST-Quotient gestützt auf die Zahlen von 2024 neu berechnet. Im Vorjahresvergleich stieg der Quotient von 224% im Vorjahr auf 254%. Der Anstieg des SST-Quotienten ist im Wesentlichen auf das sehr gute Ergebnis der Kapitalanlagen 2024, was zu einer Erhöhung des risikotragenden Kapitals führte, andererseits auf das gesunkene Risiko, das aus der aktuellen Probable-Maximus-Loss-Studie (einer Schadenpotenzialstudie, die den wahrscheinlich grössten zu erwartenden finanziellen Schaden aus einem versicherten Risiko ermittelt) für den Kanton Zürich resultiert, zurückzuführen. Die GVZ verfügt mit einem Wert von 254% über ein ausreichendes Kapital.

Eine angemessene Kapitalausstattung ist für das Bestehen der GVZ unerlässlich. Als selbstfinanzierte Gebäudeversicherung ohne staatliche Garantie und mit unbegrenzter Deckungspflicht benötigt die GVZ aus-

reichend Reserven, um selbst nach extremen Ereignissen oder aussergewöhnlich schadenintensiven Jahren ihre Handlungs- und Zahlungsfähigkeit zu sichern.

Extreme Ereignisse treten häufig in Form von schweren Unwettern auf. Ein treffendes Beispiel dafür ist das schwere Hagelereignis im Sommer 2021 in Luzern. Interne Risikomodellierungen zeigen, dass ein Hagelsturm mit vergleichbarer Zugbahn über den Kanton Zürich Gebäudeschäden von rund 1,5 Mrd. Franken verursachen könnte. Solche Schadensszenarien repräsentieren die obere Spitze der Risikoverteilung, müssen jedoch aufgrund der unbegrenzten Deckungspflicht der GVZ vollständig finanzierbar sein.

Die neuesten Klimaszenarien des Bundes sowie GVZ-eigene Analysen verdeutlichen: Extreme Wetterereignisse wie Hagel, Sturm und Starkregen werden künftig häufiger auftreten, intensiver ausfallen und höhere Kosten verursachen. Dank des angemessenen Eigenfinanzierungsgrads und der ausreichenden Solvenz ist sichergestellt, dass die GVZ auch künftig und in turbulenten Zeiten ihren Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

Die GVZ überwacht die Entwicklung mittels SST und verfügt auch über ein Instrumentarium, um gegebenenfalls Massnahmen einzuleiten. Dazu gehören die Anpassung des Rückversicherungskonzepts, die Prüfung des Prämienansatzes und -modells sowie eine Änderung der Anlagepolitik bzw. -strategie.

Risikomanagement

Die GVZ betreibt ein integrales Risikomanagement. Es umfasst das klassische Risikomanagement, das interne Kontrollsystem (IKS) sowie die Compliance (Regelkonformität). Alle drei Teilsysteme beruhen auf anerkannten Standards. Die Risiken werden systematisch überprüft und die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie die möglichen Auswirkungen werden jährlich beurteilt. Der interne Risikobericht 2025 vom 23. Februar 2026 gibt eine detaillierte Auskunft und Beschreibung darüber.

Das IKS der GVZ stimmt mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR (SR 220) und mit dem Schweizer Prüfungsstandard PS890 überein. Diese Übereinstimmung wird im Bericht der Ernst & Young AG bestätigt. Die Ernst & Young AG hat keine Kontrollschwäche oder -defizite festgestellt.

Im September 2020 hat die Finanzkontrolle des Kantons Zürich im Rahmen einer Aufsichtsprüfung festgestellt, dass das Risikomanagement in allen wesentlichen Belangen den geltenden Massstäben genügt. Im abschliessenden Prüfungsurteil wurde ebenfalls festgehalten, dass in allen wesentlichen Belangen keine Hinweise auf Mängel oder Fehler hinsichtlich der Rechtsgrundlage und der ordnungsmässigen Aufgabenerfüllung gefunden wurden.

Externe Revision

Die externe Revisionsstelle Ernst & Young AG hat die erforderlichen Prüfungen durchgeführt und empfiehlt dem Verwaltungsrat in ihrem Bericht vom 3. März 2026, die Jahresrechnung zu verabschieden.

Der Geschäftsbericht 2025, die Jahresrechnung 2025 sowie der umfassende Bericht der Revisionsstelle vom 3. März 2026 geben zudem Aufschluss über die vom Regierungsrat im Zusammenhang mit den Richtlinien über die Public Corporate Governance beschlossenen Vorgaben zur jährlichen Berichterstattung (RRB Nr. 377/2015).

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, Geschäftsbericht und Jahresrechnung der GVZ für das Jahr 2025 zu genehmigen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Die Staatsschreiberin:
Martin Neukom	Kathrin Arioli