

Bericht und Antrag

26-17

des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen an den Kantonsrat betreffend Geschäftsbericht 2025 der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung (GVSH) hat an ihrer Sitzung vom 18. März 2026 den Geschäftsbericht 2025 der Gebäudeversicherung zu Händen des Regierungsrates beziehungsweise des Kantonsrates verabschiedet. Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat gestützt auf Art. 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG, SHR 960.100) den Geschäftsbericht 2025 der Gebäudeversicherung zur Genehmigung. Unserem Antrag schicken wir folgende Ausführungen voraus (vgl. auch den in der Beilage beigefügten Geschäftsbericht):

1. Zusammenfassung

Das 216. Geschäftsjahr der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen (GVSH) schliesst mit einem sehr geringen Gewinn von CHF 0,203 Mio. Vorab zwei Faktoren ermöglichten, dass letztlich noch ein positiver Abschluss resultieren konnte: Einerseits war der Börsenverlauf im Jahr 2025 positiv, was im extern vergebenen Verwaltungsmandat zu einer schönen Nettoperformance von 4.14% führte, andererseits hat die Gebäudeversicherung Rückversicherungen abgeschlossen. Diese werden vom Schaden CHF 3,921 Mio. übernehmen. Das Berichtsjahr wurde geprägt durch Brandschäden im Ausmass von total CHF 10,227 Mio., eine Grössenordnung, welche zuvor zumindest seit 1960 nie auch nur annähernd erreicht worden war. Kaum ins Gewicht fielen für einmal die Elementarschäden mit CHF 0,297 Mio.

Per Ende 2025 waren bei der Gebäudeversicherung 30'542 Gebäude (inkl. Neubauten im Bau) versichert. Das versicherte Kapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 540

Mio. Diese Erhöhung des Totals an versicherten Gebäudewerten ist auf den Substanzzuwachs durch Neu- und Umbauten zurückzuführen.

Die Durchschnittsnettoprämie pro tausend Franken Versicherungskapital (inkl. Elementarschadenprävention) erhöhte sich minim auf 23,3 Rappen (Vorjahr 23,0 Rappen). Der leichte Anstieg von 0,3 Rappen ist nicht auf veränderte Prämiensätze, sondern primär auf die Abrechnung von Bauzeitversicherungen zurückzuführen, welche zu einem etwas höheren Prämiensatz erfolgt. Der Kanton Schaffhausen verfügt im interkantonalen Vergleich nach wie vor über eine sehr günstige Gebäudeversicherungsprämie. Zusammen mit der für die Belange der Feuerpolizei erhobenen Brandschutzabgabe von durchschnittlich 17,0 Rappen resultierte eine Gesamtbelastung der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer von 40,3 Rappen/CHF 1'000. Interkantonale lag die Durchschnittsprämie 2024 (Zahlen für 2025 liegen noch nicht vor) bei 45,1 Rappen, davon 32,6 Rappen für die Gebäudeversicherung und 12,5 Rappen für die Prävention (Brandschutz und Elementarschadenprävention).

2. Zahlen auf einen Blick

	2025	2024	Veränderung
Anzahl versicherte Gebäude	30'542	30'516	26
Versicherungskapital der Gebäude in Mrd. CHF per 31.12.	33.863	33.323	0.540
Durchschn. Versicherungskapital pro Gebäude in 1'000 CHF	1'108.7	1'092.0	16.7
Nettoprämien in 1'000 CHF	7'899	7'708	191
Nettoprämien in ‰ Versicherungskapital	0.233	0.231	0.002
Auszahlungen Feuerschäden in 1'000 CHF	-3'962	-2'783	-1'179
Auszahlungen Elementarschäden in 1'000 CHF	-4'699	-3'469	-1'230
Anzahl Feuerschäden	74	79	-5
Anzahl Elementarschäden	79	481	-402
Anzahl Schätzungen (Neu- und Revisionsschätzungen)	2'715	3'253	-538
Technisches Ergebnis (Versicherung) in 1'000 CHF	-2'538	-7'952	5'414
Kapitalanlagen in 1'000 CHF	131'397	127'026	4'371
Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen in 1'000 CHF	20'660	18'898	1'762
Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen in % der gesamten Kapitalanlagen	15.7	14.9	0.8
Nichttechnische Rückstellungen in 1'000 CHF	450	600	-150
Ergebnis aus Kapitalanlagen in 1'000 CHF nach Rückstellungen	2'741	9'195	-6'454
Nettoperformance auf den Kapitalanlagen vor Steuern in %	4.14	8.81	-4.67
Gewinn/Verlust in 1'000 CHF	203	1'243	-1'040
Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen in 1'000 CHF	11'430	11'358	72
Eigenkapital in 1'000 CHF	93'529	93'326	203

3. Schadenverlauf

Im Jahre 2025 traten zwar von der Anzahl her mit 74 etwas weniger Brandschäden ein als im Vorjahr (2024: 79 Schäden). Allerdings trafen die Einsatzkräfte bei ihrer Anfahrt häufig Schadenfeuer an, welche sich schon stark in den betroffenen Gebäuden ausgebreitet hatten, weshalb teilweise nicht einmal mehr der Übergriff auf benachbarte Gebäude verhindert werden konnte. Ein respektabler Teil der Brände ereignete sich zudem in älteren Gebäuden, in welchen sich das Feuer mangels Betondecken und -wänden sehr schnell ausbreiten kann und daher schon früh ein schadeneingrenzender Innenangriff der Feuerwehr nicht mehr möglich ist. Aus all diesen Gründen führten die Brandschäden des Jahres 2025 zu einem Brandschadentotal von rund CHF 10,23 Mio. und übertrafen damit das Brandschadentotal

des Vorjahres mit einer Schadenssumme von CHF 6,7 Mio. deutlich. Damit musste das bis dahin höchste Brandschadentotal jedenfalls seit 1960 bilanziert werden.

Ausbezahlt wurden im Geschäftsjahr 2025 für Feuerschäden aus dem laufenden Jahr sowie aus Vorjahren Entschädigungen im Ausmass von CHF 3,962 Mio.

Glücklicherweise kam es im Berichtsjahr kaum zu Elementarschäden. Die 79 Schadenereignisse des Jahres 2025 führten zu einem bescheidenen Schadentotal von CHF 0,297 Mio.

Ausbezahlt wurden im Geschäftsjahr 2025 für Elementarschäden aus dem laufenden Jahr sowie aus Vorjahren Entschädigungen in Höhe von CHF 4,699 Mio.

4. Finanzertrag und Ergebnis

Die Vermögensentwicklung spielt für die GVSH eine grosse Rolle, da das Unternehmen, zur Erzielung einer ausgeglichenen Rechnung, bei der Budgetierung Vermögenserträge einkalkuliert. Ausbleibende Vermögenserträge führen letztlich zu einer Reduktion des Vermögens und damit auch zu einer Verminderung der finanziellen Basis, auf welcher inskünftig Vermögenserträge generiert werden können.

Glücklicherweise konnte in der Vermögensverwaltung mit einer Bruttoperformance von 4.36% bzw. einer Nettoperformance von 4.14% ein schönes Ergebnis erzielt werden. Diesem Ergebnis und der bedachten Rückversicherungspolitik der GVSH ist es schlussendlich zu verdanken, dass das Geschäftsjahr nicht mit einem Jahresverlust abgeschlossen werden musste. Denn das technische Ergebnis, das Resultat aus der Versicherungstätigkeit für sich alleine betrachtet, fiel namentlich infolge der hohen Brandschäden mit CHF -2,538 Mio. klar negativ aus.

Dank der in der Vermögensverwaltung erzielten Performance resultierte per Jahresende ein mit CHF 0,203 Mio. minim positives betriebliches Ergebnis.

5. Prämien

Die eingenommene Durchschnitts(brutto)prämie pro tausend Franken Versicherungskapital stieg im Jahr 2025, aufgrund abgerechneter Bauzeitversicherungen, bei welchen etwas höhere Prämienätze zur Anwendung gelangen, minim auf 24,5 Rappen (Vorjahr 24,3 Rappen). Für den interkantonalen Vergleich der Prämien der kantonalen Gebäudeversicherungen müssen die Zahlen 2024 beigezogen werden, da die Zahlen für 2025 noch nicht bekannt

sind. Während die Gebäudeversicherung Schaffhausen (ohne Berücksichtigung der Präventionseinnahmen) damals eine Nettoprämie für eigene Rechnung von 23,1 Rappen aufwies, betrug die Durchschnittsnettoprämie aller Kantonalen Gebäudeversicherungen (exkl. Bern) für die Versicherungstätigkeit 32,6 Rappen pro tausend Franken Versicherungskapital.

6. Ausblick

Es ist sehr zu hoffen, dass die Schäden im Jahr 2026 insgesamt moderat ausfallen. Eine Fortsetzung der Vermögenserträge auf dem Niveau der Jahre 2024 und 2025 kann in Anbetracht der aktuellen Weltwirtschaftslage nicht mehr erwartet werden.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, den Geschäftsbericht 2025 der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen zu genehmigen.

Schaffhausen, 7. April 2026

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Dr. Cornelia Stamm Hurter

Der Staatsschreiber:

Dr. Stefan Bilger

Beilage:

Geschäftsbericht 2025 der Gebäudeversicherung



Bilder: Andrea Wyss.

Illustrationsthema: Industrieplätze und Bauten heute
Titelbild: Verwaltungsgebäude 01, SIG-Areal, Neuhausen am Rheinfall

Papier: Profibulk 1.1, holzfrei, FSC

Layout und Druck: Kuhn-Druck AG, 8212 Neuhausen am Rheinfall


Wirkt. Nachhaltig
Drucksache
myclimate.org/01-26-411413



Inhalt

Das Wichtigste im Überblick	2
Zahlen auf einen Blick	3
Corporate Governance	3 – 4
Anlagepolitik und Nachhaltigkeit	4 – 5
Risikomanagement und Risikoexposition	5 – 6
Geschäftsjahr und Ausblick	7 – 9
Versicherungswerte	11
Brandschäden	12
Elementarschäden	13
Total Jahresschäden 2016–2025	13
Schadenbelastung der VKG-Kantone	14
Bilanz per 31.12.2025	18
Erfolgsrechnung 2025	19
Geldflussrechnung	20
Eigenkapitalnachweis	21
Anhang zur Jahresrechnung	
– Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze	24 – 25
– Erläuterungen zur Bilanz	26 – 31
– Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	32 – 33
– Reserven und Prämieinnahmen in ‰ Versicherungskapital	33
– Segmentinformation	34
– Kapitalanlagen	36 – 37
– Weitere ausweispflichtige Angaben	38 – 40
Bericht der Revisionsstelle	41
Die Gemeinschaftsunternehmen der Kantonalen Gebäudeversicherungen	43
Organe	44
Glossar	45 – 48

Das Wichtigste im Überblick

Das 216. Geschäftsjahr der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen (GVSH) schliesst mit einem sehr geringen Gewinn von CHF 0,203 Mio. Dass überhaupt ein positiver Abschluss resultieren konnte, ist auf zwei Faktoren zurückzuführen. Einerseits war der Börsenverlauf im Jahr 2025 positiv, was im extern vergebenen Verwaltungsmandat zu einer schönen Nettoperformance von 4.14% führte, andererseits hat die Gebäudeversicherung Rückversicherungen abgeschlossen, welche vom Schaden, wenn er wie geschätzt zu entschädigen ist, CHF 3,921 Mio. übernehmen werden. Denn das Berichtsjahr wurde geprägt durch Brandschäden im Ausmass von total CHF 10,227 Mio., eine Grössenordnung, welche zumindest seit 1960 nie auch nur annähernd erreicht worden war. Kaum ins Gewicht fielen für einmal die Elementarschäden mit CHF 0,297 Mio.

Per Ende 2025 waren bei der Gebäudeversicherung 30'542 Gebäude (inkl. Neubauten im Bau) versichert. Das versicherte Kapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 540 Mio. Diese Erhöhung des Totals an versicherten Gebäudewerten ist auf den Substanzzuwachs durch Neu- und Umbauten zurückzuführen, denn der Baupreisindex lag 2025 unverändert bei 141.4 Punkten.

Die Durchschnittsnettoprämie pro tausend Franken Versicherungskapital (inkl. Elementarschadenprävention) erhöhte sich minim auf 23,3 Rappen (Vorjahr 23,0 Rappen). Der leichte Anstieg von 0,3 Rappen ist nicht auf veränderte Prämiensätze, sondern primär auf die Abrechnung von Bauzeitversicherungen zurückzuführen, welche zu einem etwas höheren Prämiensatz erfolgt. Der Kanton Schaffhausen verfügt im interkantonalen Vergleich nach wie vor über eine sehr günstige Gebäudeversicherungsprämie. Zusammen mit der für die Belange der Feuerpolizei erhobenen Brandschutzabgabe von durchschnittlich 17,0 Rappen resultierte eine Gesamtbelastung der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer von 40,3 Rappen/CHF 1'000. Die Gesamtbelastung der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer in den Kantonen mit Kantonalen Gebäudeversicherungen (exkl. Bern) betrug Ende 2024 durchschnittlich 45,1 Rappen, davon 32,6 Rappen für die Gebäudeversicherung und 12,5 Rappen für die Prävention (Brandschutz und Elementarschadenprävention).

Zahlen auf einen Blick

	2025	2024	Veränderung
Anzahl versicherte Gebäude	30'542	30'516	26
Versicherungskapital der Gebäude in Mrd. CHF per 31.12.	33.863	33.323	0.540
Durchschn. Versicherungskapital pro Gebäude in 1'000 CHF	1'108.7	1'092.0	16.7
Nettoprämien in 1'000 CHF	7'899	7'708	191
Nettoprämien in ‰ Versicherungskapital	0.233	0.231	0.002
Auszahlungen Feuerschäden in 1'000 CHF	-3'962	-2'783	-1'179
Auszahlungen Elementarschäden in 1'000 CHF	-4'699	-3'469	-1'230
Anzahl Feuerschäden	74	79	-5
Anzahl Elementarschäden	79	481	-402
Anzahl Schätzungen (Neu- und Revisionsschätzungen)	2'715	3'253	-538
Technisches Ergebnis (Versicherung) in 1'000 CHF	-2'538	-7'952	5'414
Kapitalanlagen in 1'000 CHF	131'397	127'026	4'371
Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen in 1'000 CHF	20'660	18'898	1'762
Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen in % der gesamten Kapitalanlagen	15.7	14.9	0.8
Nichttechnische Rückstellungen in 1'000 CHF	450	600	-150
Ergebnis aus Kapitalanlagen in 1'000 CHF nach Rückstellungen	2'741	9'195	-6'454
Nettoperformance auf den Kapitalanlagen vor Steuern in %	4.14	8.81	-4.67
Gewinn/Verlust in 1'000 CHF	203	1'243	-1'040
Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen in 1'000 CHF	11'430	11'358	72
Eigenkapital in 1'000 CHF	93'529	93'326	203

Corporate Governance

Unternehmen

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ist eine selbstständige Unternehmung des öffentlichen Rechts mit Sitz in der Stadt Schaffhausen. Sie versichert die im Kanton Schaffhausen stehenden Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden.

Gesetzliche Grundlagen

Die Tätigkeit der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen stützt sich auf folgende Erlasse:

- Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen
- Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen

Organisation und Aufsicht

Der Kantonsrat übt die Oberaufsicht über die Gebäudeversicherung aus und genehmigt Geschäftsbericht und Jahresrechnung. Er wählt auf unverbindlichen Vorschlag des Regierungsrates den Präsidenten oder die Präsidentin und die Mitglieder der Verwaltungskommission sowie die Revisionsstelle auf Amtsdauer. Zudem untersteht die Gebäudeversicherung der allgemeinen Aufsicht des Regierungsrates.

Organe und Mitarbeitende

Die Organe der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen sind die Verwaltungskommission, die Direktion und die Revisionsstelle. Die Auflistung der personellen Besetzung der Organe und der Mitarbeitenden findet sich auf Seite 44 dieses Berichts.

- Verwaltungskommission: Die Verwaltungskommission setzt sich aus sieben nichtexekutiven Mitgliedern zusammen. Dies bedeutet, dass weder heute noch in den letzten Jahren ein Mitglied der Verwaltungskommission operative Funktionen in der Gebäudeversicherung wahrnahm. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Die Aufgaben der Verwaltungskommission werden im Gesetz über die Gebäudeversicherung geregelt. Die interne Organisation ist in einem Geschäftsreglement geregelt.
- Direktion: Der Direktion obliegt die Geschäftsführung.
- Revisionsstelle: Als externe Revisionsstelle hat der Kantonsrat die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, bestimmt.

Rechnungslegung

Die Gebäudeversicherung erstellt ihre Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen von Swiss GAAP FER im Allgemeinen und den Empfehlungen für Gebäudeversicherungen gemäss Swiss GAAP FER 41 im Besonderen.

Bezüge und Honorare

Die Gesamtentschädigung an die Verwaltungskommission belief sich im Berichtsjahr auf CHF 37'000. Die Höhe der Entschädigungsansätze wird vom Regierungsrat bestimmt. Die Entschädigung der Präsidentin der Verwaltungskommission wurde an die Staatskasse (Abgaben aus Nebenbeschäftigungen) überwiesen. Die Entschädigung der Direktion richtet sich nach dem Kantonalen Personalgesetz. Es wurden keine Boni oder Sonderentschädigungen ausgerichtet.

Die Entschädigung an die Revisionsstelle für die Prüfung des Jahresabschlusses der Gebäudeversicherung beläuft sich unter Vorbehalt des effektiven Aufwandes auf rund CHF 17'500.

Informationspolitik

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ist einer offenen und transparenten Informationspolitik verpflichtet. Dies bedeutet, dass Informationen transparent, zeitgerecht und wahrheitsgetreu vermittelt werden. Die Öffentlichkeit wird mit dem Geschäftsbericht und mittels einer Bilanzmedienorientierung über den Geschäftsverlauf, die Organisation und die Strategie orientiert. Diverse Informationen sind zudem auf dem Internet publiziert.

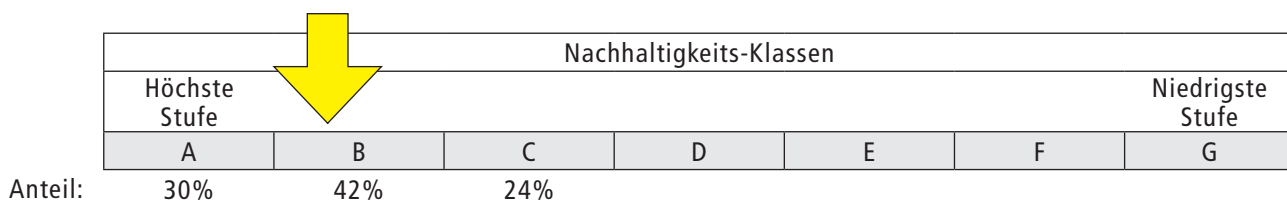
Anlagepolitik und Nachhaltigkeit

Die Gebäudeversicherung arbeitet nicht gewinnorientiert und ist finanziell unabhängig. Sie beansprucht weder eine Staatsgarantie, noch wird sie aus allgemeinen Steuermitteln finanziert. Um die gesetzlich vorgeschriebene möglichst günstige Prämie gewährleisten zu können, ist die Gebäudeversicherung zu einer auf eine adäquate Rendite ausgerichteten Anlagestrategie verpflichtet. Zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit bei der Anlagetätigkeit wurden die Richtlinien «Anlagepolitik der GVSH» geschaffen, welche auf der Webseite der Gebäudeversicherung eingesehen werden können.

Zur konkreten Einschätzung der Nachhaltigkeit ihrer Anlagen stützt sich die Gebäudeversicherung auf die entsprechende Beurteilung des Researchpartners ihres Vermögensverwalters. Ergänzend wird auf die Nachhaltigkeitsbewertung der verschiedenen Fondsanbieter abgestellt. Die Nachhaltigkeitsbeurteilung des Portfolios erfolgt über die drei Dimensionen Umwelt, Sozialaspekte und Corporate Governance. Gemäss der vorgenommenen Beurteilung steht das Portfolio der Gebäudeversicherung bei sieben Nachhaltigkeits-Klassen unverändert in der zweithöchsten Beurteilungsstufe. Insgesamt verblieb die Bewertung im Bereich des Vorjahreswerts. Kein spezifisches Nachhaltigkeitsrating gibt es bei rund 4% der Anlagen (Immobilienfonds, Gold, usw.). Der Anteil Immobilienfonds wird per 1.1.26 aufgelöst.

Abgesehen von der Anlagebewirtschaftung fühlt sich die Gebäudeversicherung auch in ihrem übrigen Handeln der Nachhaltigkeit verpflichtet. Mit der Realisierung eines Kundenportals, der Einführung der e-Rechnung usw. wurde der Digitalisierungsgrad des Unternehmens in neuerer Zeit kontinuierlich gesteigert, was den Papierverbrauch und Transportaufwände reduziert. Auch Kundeninformationen erfolgen primär über elektronische Medien. Bei Neubauten und relevanteren Umbauten der in ihrem Eigentum stehenden Gebäude, wird der Nachhaltigkeit ebenfalls grosses Gewicht beigemessen. Die meisten dieser Gebäude sind beispielsweise bereits an einen Wärmeverbund angeschlossen. Die Mitarbeitenden nutzen zudem vorwiegend die öffentlichen Verkehrsmittel, um an ihren Arbeitsort zu gelangen.

Durchschnittliches Nachhaltigkeitsrating Kantonale Gebäudeversicherung



Rund 4% des Portfolios besitzen kein spezifisches Nachhaltigkeitsrating (Bsp. Immobilienfonds, Gold).

Risikomanagement und Risikoexposition

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen überprüft periodisch, systematisch die für ihre Geschäftstätigkeit relevanten Risiken. Im Rahmen dieser Risikoanalyse werden auch die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die möglichen Auswirkungen der ermittelten Risiken beurteilt. Auf dieser Basis eruiert und definiert die Geschäftsleitung Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung der Risiken und setzt diese um. Das Risikomanagement ist auf die nachstehend aufgeführten Risiken ausgerichtet:

Geschäftsrisiko

Die versicherten Risiken aus Feuer- und Elementarschäden sowie die daraus resultierenden versicherungstechnischen Risiken beeinflussen das Ergebnis der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen massgeblich. Einen respektable Teil dieses Risikos hat die Gebäudeversicherung an ihren Rückversicherer transferiert. Um den ihr verbleibenden Risikoanteil so gering wie möglich zu halten, engagiert sich die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen zudem in der Schadenverhütung und Schadenbekämpfung. Die gesetzlich vorgesehene Personalunion in der operativen Führung von Gebäudeversicherung und Kantonaler Feuerpolizei verknüpft Prävention, Intervention und Versicherung eng miteinander. Dies ermöglicht die Nutzung des zwischen diesen Bereichen vorhandenen Synergiepotenzials zugunsten von Menschenleben und Sachwerten. Die Erkenntnisse aus der Analyse von Feuer- und Elementarschäden fliessen in den Wiederaufbau und in die zukünftigen Präventionsmassnahmen ein und sorgen so dafür, dass sich die Schadenbelastung verringert.

Ausfallrisiko Rückversicherung

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen kauft ihre Feuer- und Elementarschadendeckung beim Interkantonalen Rückversicherungsverband ein. Ein Ausfallrisiko entsteht für die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen erst im Schadenfall. Das Ausfallrisiko von IRV und IRG wird als sehr gering erachtet, da es sich bei diesen beiden Institutionen um ein Gemeinschaftsunternehmen von 18 Kantonalen Gebäudeversicherungen handelt und dahinter politisch die öffentliche Hand (Kantone) steht.

Anlagerisiko

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ist mit ihren Kapitalanlagen den Marktrisiken ausgesetzt. Dies sind: Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Kursänderungsrisiko und Gegenpartei- bzw. Ausfallrisiko.

Operationelle Risiken

Diese Risiken umfassen die Informatik, das Verhalten der Angestellten, die Rechtsaspekte und die Geschäftsprozesse.

Geschäftsumfeldrisiko

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Der Kantonsrat kann Einfluss auf die entsprechende Gesetzgebung nehmen. Die Gebäudeversicherung ist somit abhängig von den ordnungspolitischen und wirtschaftlichen Überlegungen der Kantonsräte. Diese können Einfluss auf das Geschäftsmodell, die Rechtsform, Organisation und den Fortbestand der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen nehmen.

Beurteilung der Risikoexposition

Die Verwaltungskommission stützt sich bei der Beurteilung der Risikoexposition namentlich auf das seit mehreren Jahren implementierte, unternehmensweite Risikomanagement. Für dieses werden die für das Unternehmen relevanten Risiken periodisch neu identifiziert und bewertet. Auf dieser Basis werden Massnahmen zur Risikosteuerung definiert und in der Folge im Rahmen der Risikoüberwachung jährlich geprüft und, soweit erforderlich, den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Die letzte Identifikation und Bewertung der unternehmensrelevanten Risiken erfolgte im aktuellen Berichtsjahr 2025.

Eine zusätzliche Basis für die Beurteilung der Risikoexposition bildet ein mit der Firma c-alm AG erarbeitetes Asset Liability Management, über welches die Aktiv- und die Passivseite unter Berücksichtigung der Risiken und der Wirkungszusammenhänge gesteuert werden. Die Basis dieses Asset Liability Management bilden die geltenden Gesetzesartikel und Reglemente, die Jahresabschlüsse der näher zurückliegenden Geschäftsjahre, die bestehenden Rückversicherungskennzahlen inkl. Schadenerwartung, die Schadenhistorie, Informationen zum Versicherungsportfolio, sowie Rendite- und Risikoprognosen. Hierbei wird der sogenannte Brutto-Deckungssatz (BDS) verwendet, für dessen Ermittlung das Risikotragende Kapital [(Netto-)Vermögen abzüglich der versicherungstechnischen und nichtversicherungstechnischen Rückstellungen] durch das Versicherungskapital geteilt wird. Die Firma c-alm kam bei ihrem 2023 erstellten Gutachten zum Schluss, dass zum Erhalt der Risikofähigkeit Sanierungsmassnahmen eingeleitet werden müssten, wenn der BDS der GVSH gegen 3‰ absinke, während ab Erreichen eines BDS von 5‰ Prämienrabatte oder -reduktionen vorgenommen werden könnten. Auf Ende des Berichtsjahrs resultierte leider ein unverändert niedriger Bruttodeckungssatz von 3.39‰. Es ist vorgesehen, im Jahr 2026 die finanzielle Risikoexposition mit einer erneuten, breit angelegten Asset Liability Management-Studie überprüfen zu lassen.

Die Verwaltungskommission konnte an ihrer Sitzung vom 4. Dezember 2025 feststellen, dass bis zu diesem Zeitpunkt keine risikorelevanten Vorgänge eingetreten bzw. für die nächste Zeit zu erwarten sind, welche aktuell Veränderungen an den von ihr beschlossenen strategischen Vorgaben erfordern.

Geschäftsjahr und Ausblick

Gebäudebestand und Schätzungstätigkeit

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen versicherte per Ende 2025 insgesamt 30'542 Gebäude (inkl. Neubauten in Arbeit). Im Vorjahr hatte der ausgewiesene Gebäudebestand (inkl. Neubauten in Arbeit) zum gleichen Zeitpunkt 30'516 betragen. Die Zunahme an versicherten Gebäuden im Vergleich zum Gebäudebestand per Ende 2024 betrug somit lediglich 26. Das versicherte Kapital nahm jedoch im Vorjahresvergleich von CHF 33,323 Mia. auf immerhin CHF 33,863 Mia. zu. Im Vergleich zu anderen Jahren war festzustellen, dass deutlich mehr bestehende Bauten weichen mussten, um neuen Überbauungen Raum zu geben. Daneben erfolgten aber auch recht viele wertvermehrnde bauliche Änderungen an bestehenden Bauten.

Das Amt für Grundstückschätzungen nahm im Jahr 2025 zuhanden der Gebäudeversicherung 2'715 Schätzungen vor. Die Anzahl geschätzter Gebäude sank damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich, in welchem 3'253 Gebäude geschätzt worden waren. Das für das Jahr 2025 ausgewiesene Total vorgenommener Gebäudeschätzungen beinhaltet 1'611 Revisionsschätzungen (Vorjahr 1'976). Die vorgenommenen Schätzungen entsprechen knapp 8.9% des gesamten Bestandes geschätzter Gebäude im Portfolio der Gebäudeversicherung.

Im Berichtsjahr wurden bei der Gebäudeversicherung 448 Bauzeitversicherungen für Neu- und Umbauten mit einer Bausumme von insgesamt CHF 437 Mio. abgeschlossen (Vorjahr 723 Abschlüsse für CHF 345 Mio.). Die angemeldete Bautätigkeit im Kanton Schaffhausen nahm somit in Bezug auf die Anzahl involvierter Gebäude stark ab, erhöhte sich aber hinsichtlich der angemeldeten Bausumme. Am Jahresende bestanden bei 872 Gebäuden noch laufende Bauzeitversicherungen mit einem gemeldeten Bauvolumen von CHF 1'178 Mio. Von diesen offenen Bauzeitversicherungen betrafen 310 eigentliche Neubauten.

Prämien

Die für die Prämienerhebung festgelegten Prämiensätze sind schon seit Jahren unverändert, da der Kantonsrat die Ende 2023 beantragte moderate Erhöhung der Prämiensätze um jeweils zwei Rappen verweigert hatte.

Die Durchschnittsbruttoprämie pro tausend Franken Versicherungskapital ist unter anderem davon abhängig, welches Verhältnis zwischen der bestehenden Gebäudesubstanz besteht und derjenigen, welche auf laufende Bauzeitversicherungen fällt, deren Prämien erst nach Bauende in Rechnung gestellt werden. Die eingenommene Durchschnitts(brutto)prämie pro tausend Franken Versicherungskapital stieg im Jahr 2025 aufgrund der abgerechneten Bauzeitversicherungen leicht auf 24,5 Rappen (Vorjahr 24,3 Rappen).

Für den interkantonalen Vergleich der Prämien der kantonalen Gebäudeversicherungen müssen die Zahlen 2024 beigezogen werden, da die Zahlen für 2025 noch nicht bekannt sind. Während die Gebäudeversicherung Schaffhausen (ohne Berücksichtigung der Präventionseinnahmen) damals eine Nettoprämie für eigene Rechnung von 23,1 Rappen aufwies, betrug die Durchschnittsnettoprämie aller Kantonalen Gebäudeversicherungen (exkl. Bern) für die Versicherungstätigkeit 32,6 Rappen pro tausend Franken Versicherungskapital.

Brandschäden

Die im Berichtsjahr eingetretenen 74 Brandschäden fielen in ihrer Anzahl leicht bescheidener aus als im Vorjahr (2024: 79 Schäden). Allerdings trafen die Einsatzkräfte bei ihrer Anfahrt häufig Schadenfeuer an, welche sich schon stark in den betroffenen Gebäuden ausgebreitet hatten, weshalb teilweise nicht einmal mehr der Übergriff auf benachbarte Gebäude verhindert werden konnte. Ein respektabler Teil der Brände ereignete sich zudem in älteren Gebäuden, in welchen sich das Feuer mangels Betondecken und -wänden sehr schnell ausbreiten kann und daher schon früh ein schadeneingrenzender Innenangriff der Feuerwehr nicht mehr möglich ist. Auch Schäden durch Löschwasser fallen bei älteren Gebäuden in deutlich grösserem Ausmass an, obwohl im Kanton Schaffhausen durch die Verwendung von Löschschaum (ohne PFAS!) der Wassereinsatz im Grundsatz sehr dosiert erfolgt. Aus all diesen

Gründen führten die Brandschäden des Jahres 2025 zu einem Brandschadentotal von rund CHF 10,23 Mio. und übertrafen damit das Brandschadentotal des Vorjahres deutlich, bei welchem mit einer Schadensumme von CHF 6,7 Mio. das bis dahin höchste Brandschadentotal zumindest seit 1960 bilanziert worden war.

Der Grösste der eingetretenen Brandschäden ergab bei der vorgenommenen Erstbesichtigung eine geschätzte Schadensumme von rund CHF 4 Mio. Da er mangels abgeschlossener polizeilicher Untersuchung zumindest vorerst der Kategorie der Brände infolge von Mängeln an Installationen zugewiesen wurde, worunter sechs weitere Fälle fallen, führt diese Schadenursache punkto Schadenausmass mit rund CHF 4,96 Mio. die Jahresstatistik an. Mit grossem Abstand folgen dann 9 Gebäudebrände infolge von Brandstiftung, wobei 7 auf den gleichen Verursacher zurück zu führen sein dürften. Brandverursachende Mängel an fünf Installationen führten dazu, dass diese Kategorie auf Position drei der erfassten Schadenkategorien zu liegen kam.

Es versteht sich von selbst, dass die Brandschadensumme des Jahres 2025 damit auch weit über dem zehnjährigen Brandschadenmittel liegt, welches Ende 2024 etwas mehr als CHF 2,87 Mio. betrug.

Elementarschäden

In Anbetracht der äusserst hohen Brandschäden war es für das Geschäftsergebnis von grosser Bedeutung, dass zumindest die Elementarschäden für einmal wieder sehr bescheiden ausfielen. Die Schäden im Kanton Schaffhausen beschränkten sich hierbei im Grundsatz auf drei Schadenkategorien. Sie resultierten aus Überschwemmung (ausschliesslich Oberflächenabfluss), Hagel und Sturm. Hinzu trat eine Rutschung mit geringem Schadenausmass. Das grösste Elementarereignis war das Sturmtief Benjamin vom 23. Oktober 2025, bei welchem 24 Schäden mit einem gesamten Ausmass von CHF 45'700 eintraten.

Aufgrund der enorm hohen Brandschäden betrug das addierte Schadentotal der Brand- und Elementarschäden CHF 10,524 Mio. Dieses Ausmass unterschreitet zwar die Vorjahreszahl um einen Drittel, aber bei einem Vergleich mit dem Total der eingenommenen Nettoprämien von CHF 7,9 Mio. zeigt sich, welche enorme Schadenbelastung der Gebäudeversicherung im Berichtsjahr erwuchs.

Ohne entsprechende Rückversicherung und das gute Ergebnis in der Vermögensverwaltung, wäre daher der Jahreserfolg der Gebäudeversicherung deutlich negativ.

Elementarschadenprävention

Auch wenn im Jahr 2025 nur in einem geringen Ausmass Elementarschäden eintraten, hat die diesbezügliche Schadenprävention eine unverändert hohe Bedeutung. Die GVSH hat schon vor Jahren begonnen, der sich bereits damals abzeichnenden Klimaveränderung mit einem Engagement in die Prävention Rechnung zu tragen. Sie hat die Erstellung der Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sowie der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Kanton Schaffhausen massgeblich mitfinanziert. Derzeit konzipiert und finanziert sie zusammen mit den anderen kantonalen Gebäudeversicherungen die Überarbeitung und Verfeinerung der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, so dass sie dereinst ebenfalls in eine grundeigentümerverbindliche Gefahrenkarte überführt werden könnte. Dieses gesamte Kartenwerk ist eine massgebliche Voraussetzung dafür, dass der Kanton, die Gemeinden aber auch die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer und damit die GVSH, welche sich an deren Hochwasserschutzmassnahmen finanziell beteiligt, kostenadäquaten Hochwasserschutz vornehmen können. Die Überzeugungsarbeit der Vereinigung der Kantonalen Gebäudeversicherungen konnte zudem wesentlich dazu beitragen, dass vor einigen Jahren die SIA Norm 261/1 samt Wegleitung geschaffen wurde, welche es Architekten und Ingenieuren ermöglicht, sachadäquate Massnahmen gegen statische und dynamische Überschwemmungen zu planen und umzusetzen.

Da der Flächenschutz der öffentlichen Hand das Primat vor Objektschutzmassnahmen der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer hat, hat die GVSH mit Freude davon Kenntnis genommen, dass der Kanton seine Beiträge an Flächenschutzmassnahmen auf ein Ausmass ausbauen will, welches es den finanzschwächeren Gemeinden zusammen mit den Bundesbeiträgen ermöglicht, dringend erforderliche Flächenschutzmassnahmen zu konzipieren und umzusetzen. Denn an vielen Gebäudestandorten kann erst dann ermittelt werden, ob Objektschutzmassnahmen zur Verhinderung von Überschwemmungsschäden in einem vertretbaren Kosten-/Nutzenverhältnis stehen und zumutbar sind, wenn diese Flächenschutzmassnahmen umsetzungsreif vorliegen und über deren Realisierungszeitpunkt Klarheit besteht.

Die GVSH ist auch in der Trägerschaft der Webseite "Schutz vor Naturgefahren" engagiert. Dieser Internetauftritt der kantonalen Gebäudeversicherungen ist ein schweizweit anerkanntes Kompetenzzentrum für Elementarschadenprävention und vermittelt sowohl Fachleuten wie auch Laien wertvolle Informationen zum Gebäudeschutz vor Naturgefahren. Ein weiteres Engagement der GVSH ist ihr Co-Sponsoring der App Wetteralarm, über welche nicht nur kostenfrei verschiedenste Prognoseinhalte zur Wetterentwicklung bezogen werden können, sondern auch die Abonnie rung einer gebietsbezogenen Alarmierung mit Verhaltenstipps hinsichtlich bevorstehender, ausserordentlicher Wetterereignisse möglich ist. Eingebettet in die Familie der Kantonalen Gebäudeversicherungen ist die GVSH auch am Storen-Steuerungssystem "Hagelschutz - einfach automatisch" beteiligt, da der Hagelwiderstand in der Storenproduktion in den letzten Jahren leider an Bedeutung verloren hat. Bei der Installation einer entsprechenden Signalbox, oder bei Vorhandensein einer entsprechenden Schnittstelle in der Haussteuerung, werden aufgrund einer Hagelwarnung die Storen automatisch hochgezogen und nach dem Ereignis wieder abgesenkt. Zudem stellt die GVSH zusammen mit den anderen Gebäudeversicherungen den Planern und Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern im Internet ein Hagelregister zur Verfügung, in welchem geprüfte, hagelsichere Baumaterialien schnell und übersichtlich auffindbar sind.

Unabhängig von den diversen erwähnten Engagements der GVSH, welche aus Synergie- Effizienz- und schwergewichtig auch aus Kostengründen durch die Gebäudeversicherungen gemeinsam bestritten werden, übt die GVSH auch persönliche Beratungstätigkeit im Kanton aus. Im Berichtsjahr konnten, trotz der hohen zeitlichen Belastung im Zusammenhang mit der Abwicklung der vielen eingetretenen Schäden vorab aus dem Vorjahr, 52 Beratungen vor Ort ausgeführt werden. An 24 von Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern realisierte Massnahmen wurden CHF 89'989 beigesteuert. Zudem liegen der GVSH umsetzungsreife Objektschutzmassnahmen von Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern vor, welche zu Beiträgen im Ausmass von CHF 92'341 führen dürften.

Ergebnis und Vermögensentwicklung

Die GVSH weist im Berichtsjahr ein Jahresergebnis von CHF 0,203 Mio. sowie einen minimalen Anstieg des Eigenkapitals auf CHF 93,529 Mio. aus. Trotz der über Erwarten guten Brutto performance von 4.36% bzw. einer Netto performance von 4.14% in der Vermögensverwaltung und einer vorsichtigen Rückversicherungspolitik konnte, aufgrund der eingetretenen überdurchschnittlichen Schäden, lediglich ein ausgeglichenes Jahresresultat und nahezu kein Eigenkapitalzuwachs erzielt werden. Der ausbleibende Zuwachs des Eigenkapitals vermag den für die Beurteilung der Finanzlage des Unternehmens beizugezogenen Bruttodeckungssatz nicht zu erhöhen.

Ausblick

Das Jahr 2025 brachte aussergewöhnlich grosse Brandschäden mit sich. Dank der glücklicherweise ebenfalls respektablen Erträge auf den Vermögensanlagen und ihrer Rückversicherungspolitik kann die Gebäudeversicherung diese Belastung verkraften. Wäre das Jahr elementarschadenseitig schon nur durchschnittlich ausgefallen, hätte dies zu einem negativen Jahresergebnis geführt. Es ist sehr zu hoffen, dass sich die Schäden im Jahr 2026 wieder im Bereich des langjährigen Durchschnitts bewegen, damit eine Eigenkapitalentwicklung in die richtige Richtung erfolgt.



Grünerbaum, SIG-Areal, Neuhausen am Rheinfl

Versicherungswerte per 31. Dezember 2025

Gemeinden	Anzahl Gebäude	Anzahl Gebäude Vorjahr	Zu-/Ab- nahme	Vers-Werte Index 141.40 P.	Vers-Werte Index 141.40 P. Vorjahr	Zu-/Ab- nahme
Bargen	195	194	1	121'751'611	120'272'000	1'479'611
Beggingen	371	370	1	237'672'459	236'014'000	1'658'459
Beringen	1'823	1'827	-4	1'852'323'195	1'826'680'000	25'643'195
Buch	224	225	-1	147'834'532	147'667'000	167'532
Buchberg	501	503	-2	368'298'050	367'110'000	1'188'050
Büttenhardt	213	212	1	147'358'832	146'101'000	1'257'832
Dörflingen	509	512	-3	371'464'778	370'536'000	928'778
Gächlingen	560	562	-2	384'224'842	383'899'000	325'842
Hallau	1'430	1'431	-1	1'116'361'347	1'079'135'000	37'226'347
Hemishofen	319	321	-2	211'431'305	207'977'000	3'454'305
Lohn	399	396	3	267'942'010	265'340'000	2'602'010
Löhningen	716	717	-1	550'540'708	543'925'000	6'615'708
Merishausen	522	524	-2	330'619'147	328'841'000	1'778'147
Neuhausen a. Rhf.	2'430	2'415	15	3'715'963'730	3'627'550'000	88'413'730
Neunkirch	993	994	-1	948'297'724	938'069'000	10'228'724
Oberhallau	359	361	-2	188'955'019	185'804'000	3'151'019
Ramsen	934	932	2	752'862'784	745'186'000	7'676'784
Rüdlingen	456	457	-1	341'545'571	340'467'000	1'078'571
Schaffhausen	9'592	9'573	19	14'435'794'557	14'246'306'000	189'488'557
Schleitheim	1'115	1'113	2	796'505'719	791'862'000	4'643'719
Siblingen	531	531	-	361'315'443	359'610'000	1'705'443
Stein am Rhein	1'491	1'482	9	1'665'518'763	1'604'488'000	61'030'763
Stetten	547	544	3	489'620'715	485'866'000	3'754'715
Thayngen	2'446	2'450	-4	2'264'106'525	2'226'617'000	37'489'525
Trasadingen	404	407	-3	265'589'585	263'908'000	1'681'585
Wilchingen	1'152	1'150	2	775'283'096	769'329'000	5'954'096
Neubauten in Arbeit	310	313	-3	753'826'417	714'321'038	39'505'379
Gesamttotal	30'542	30'516	26	33'863'008'464	33'322'880'038	540'128'426

Brandschäden

Brandfälle nach Schadenhöhe 2025

Schadenssumme in CHF			Anzahl		Schadenssumme	
			Fälle	in %	CHF	in %
0	bis	500	5	7%	2'260	1%
501	bis	2'000	9	12%	10'605	1%
2'001	bis	10'000	27	37%	133'413	1%
10'001	bis	50'000	15	20%	326'737	3%
50'001	bis	100'000	4	5%	273'830	3%
100'001	bis	500'000	8	11%	1'975'166	19%
500'001	bis	1'000'000	5	7%	3'505'399	34%
mehr als		1'000'001	1	1%	4'000'000	38%
Total			74	100%	10'227'410	100%

Zusätzlich wurden im Jahr 2025 10 Elementarschaden von Jahr 2024 gemeldet.
Deren Schadenssumme beträgt insgesamt CHF 332'217.

Schadenursachen der Brandschäden 2025

Schadenursachen	Anzahl	Schadenssumme	
	Fälle	CHF	in %
Mängel an Installationen	7	4'955'458	46%
Brandstiftung	9	1'455'795	13%
Mängel an Apparaten	14	1'405'825	13%
Unsachgemässe Verwendung von Apparten	12	994'846	10%
Motorfahrzeug	4	950'107	8%
Schweissen, Löten	2	186'230	2%
Feuerzeug	1	127'934	2%
Indirekter Blitzschlag	8	74'367	1%
Rauchabzuganlage	6	21'511	1%
Zentralheizung	2	16'962	1%
Feuerungsrückstände	1	15'713	1%
Einzelne bekannte Ursachen	6	12'967	1%
Kerzen	2	9'695	1%
Schadensumme	74	10'227'410	100%

Elementarschäden

Elementarschäden nach Schadenhöhe 2025

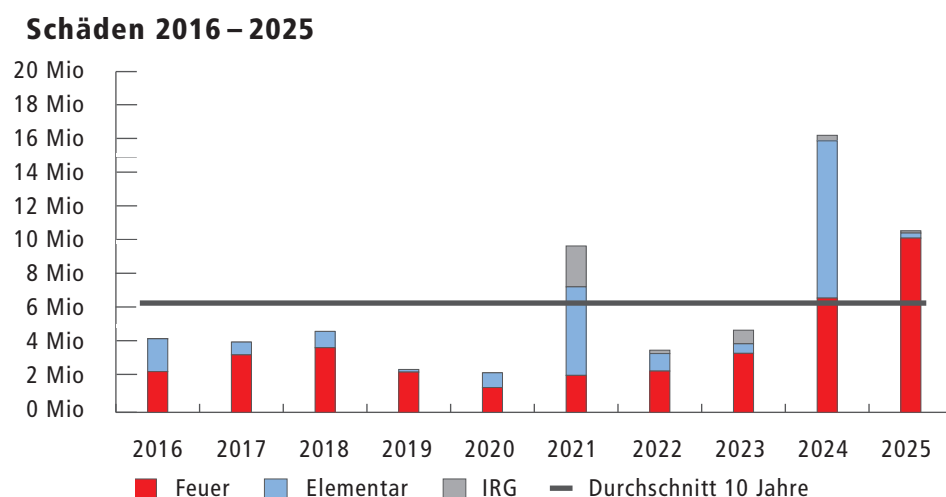
Schadenssumme in CHF			Anzahl		Schadenssumme		Selbstbehalt
			Fälle	in %	CHF	in %	
0	bis	500	12	15%	4'246	1%	2'400
501	bis	2'000	34	43%	44'396	15%	6'800
2'001	bis	10'000	27	34%	110'710	37%	11'071
10'001	bis	50'000	6	8%	137'381	47%	6'000
50'001	bis	100'000	0	0%	-	0%	-
100'001	bis	500'000	0	0%	-	0%	-
500'001	bis	1'000'000	0	0%	-	0%	-
mehr als		1'000'001	0	0%	-	0%	-
Total			79	100%	296'733	100%	26'271

Zusätzlich wurden im Jahr 2025 12 Elementarschäden von Jahr 2024 gemeldet.
Deren Schadenssumme beträgt insgesamt CHF 107'419.

Schadenursachen der Elementarschäden 2025

Schadenursachen	Anzahl Fälle	Schadenssumme CHF	in %
Hochwasser/Überschwemmung	19	140'821	47%
Sturm	38	98'593	33%
Hagel	21	55'519	19%
Rutschung	1	1'800	1%
Schadensumme	79	296'733	100%

Total Jahresschäden



Schadenbelastung der VKG-Kantone in den letzten 10 Jahren

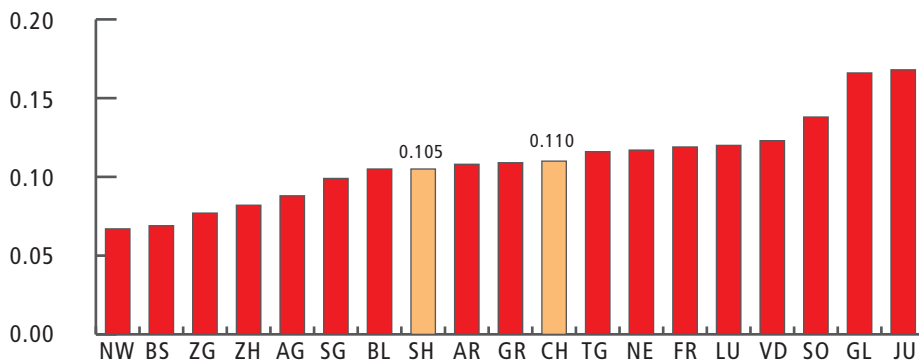
(Stand Ende 2024, da die Zahlen 2025 noch nicht vorliegen)

Das Schadenausmass in den diversen Kantonen mit Kantonalen Gebäudeversicherungen kann über eine Gegenüberstellung der eingetretenen Schäden in Relation zum jeweiligen Versicherungskapital verglichen werden. Mit 0.105 Promille der Versicherungssumme im 10-Jahresdurchschnitt lag der Kanton Schaffhausen im Bereich der Feuerschäden per Ende 2024 nurmehr an siebter Stelle der in der VKG zusammenarbeitenden Kantonalen Gebäudeversicherungen und damit ziemlich nah beim für die 10-Jahresperiode ermittelten Mittelwert.

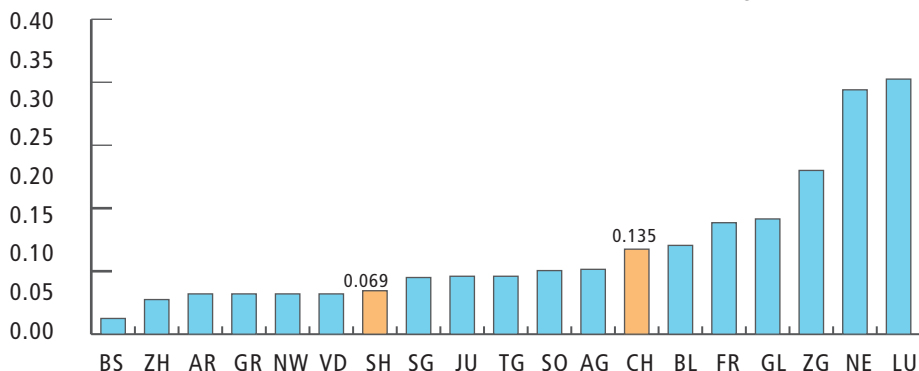
Auch bei den Elementarschäden liegt der Kanton Schaffhausen per Ende 2024 im interkantonalen Mehrjahresvergleich nur noch an der siebten Position. Im 10-Jahresmittel der Elementarschäden, gemessen in Promille der Versicherungssumme, beträgt der Wert für Schaffhausen mit 0.069‰ in etwa die Hälfte des Wertes aller Kantone (0.135‰).

Der Kanton Schaffhausen steht somit im interkantonalen Vergleich hinsichtlich Schadenerfahrung im Mittelfeld. Allerdings werden sich die Feuerschäden vom vergangenen Jahr 2025, in welchem die anderen Gebäudeversicherungskantone mit eher wenig Schäden konfrontiert wurden, für den Kanton Schaffhausen in Bezug auf diese Statistik wohl spürbar negativ auswirken.

Feuerschäden (10-Jahresmittel) in Promille der Versicherungssumme 2015 – 2024



Elementarschäden (10-Jahresmittel) in Promille der Versicherungssumme 2015– 2024



Performance Report Vermögensverwaltung

Berichtsjahr 2025

Brutto-Performance Mandat	4.36%
Performance Benchmark	3.64%

Performance Attribution per 31.12.2025

Anlageklasse	Vergleichsindex	Gewicht	Benchmark Performance	Beitrag	Ø Gewicht	Portfolio performance	Beitrag	Differenz Beitrag
Geldmarkt CHF	SNB Leitzins	4.00%	0.17%	0.01%	5.06%	0.00%	0.00%	-0.01%
Obligationen CHF	SBI AAA-BBB	46.00%	-0.09%	-0.04%	44.45%	0.43%	0.19%	0.23%
Obligationen Fremdw.	World JPM GBI in CHF	8.00%	-6.99%	-0.56%	7.70%	-5.80%	-0.45%	0.11%
Aktien Schweiz	SPI Index	16.00%	17.76%	2.84%	16.22%	15.85%	2.57%	-0.27%
Aktien Ausland	MSCI World in CHF	17.50%	5.70%	1.00%	18.43%	5.85%	1.08%	0.08%
Immobilien CH	SWX Immobilien Index	4.00%	10.62%	0.42%	3.67%	10.50%	0.39%	-0.03%
Alternative Anlagen	SNB Leitzins	4.50%	0.17%	0.01%	4.47%	12.98%	0.58%	0.57%
Effekt Rebalancing				-0.04%				0.04%
Total		100.00%		3.64%	100.00%		4.36%	0.72%

Performance letzte 10 Jahre

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	Ø p.a.
Mandat	3.12%	6.24%	-3.78%	13.12%	4.47%	7.50%	-13.13%	6.44%	9.05%	4.36%	40.92%	3.49%
Benchmark	2.77%	5.34%	-3.09%	12.37%	3.29%	7.22%	-13.28%	6.48%	9.35%	3.64%	36.62%	3.17%
Differenz	0.35%	0.90%	-0.69%	0.75%	1.18%	0.28%	0.15%	-0.04%	-0.30%	0.72%	4.30%	0.32%

Direktanlagen Immobilien

	Rendite
Immobilien Kanton Schaffhausen	4.52%



Stahlgießerei, Mühlental, Schaffhausen



Bilanz

Zahlen in 1'000 CHF

	Erläuterungen	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Aktiven		CHF	CHF	
Anlagevermögen				
Kapitalanlagen	1	131'397	127'026	4'371
Übrige Finanzanlagen	2	3'622	3'410	212
Total Anlagevermögen		135'019	130'436	4'583
Umlaufvermögen				
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	69	82	-13
Forderungen	4	1'454	577	877
Flüssige Mittel	5	777	2'337	-1'560
Total Umlaufvermögen		2'300	2'997	-697
Total Aktiven		137'319	133'433	3'886
Passiven				
Eigenkapital				
Gewinnreserven		93'326	92'083	1'243
Gewinn/Verlust		203	1'243	-1'040
Total Eigenkapital		93'529	93'326	203
Fremdkapital				
Versicherungstechnische Rückstellungen für eigene Rechnung	6	7'651	6'970	681
Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	7	11'430	11'358	72
Nichtversicherungstechnische Rückstellungen	8	450	600	-150
Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen	9	20'660	18'898	1'762
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	229	108	121
Verbindlichkeiten	11	3'371	2'174	1'197
Total Fremdkapital		43'790	40'107	3'683
Total Passiven		137'319	133'433	3'886

Erfolgsrechnung

Zahlen in 1'000 CHF

	Erläuterungen	2025	2024	Veränderung
		CHF	CHF	
Bruttoprämienenertrag		8'294	8'093	201
Stempelsteuer		-395	-385	-10
Prämienaufwand Rückversicherung	12	-2'127	-1'946	-181
Überschussbeteiligung IRV		342	65	277
Verdiente Prämien für eigene Rechnung	13	6'114	5'826	288
Schaden- und Leistungszahlungen	14	-5'612	-6'113	501
Solidaritätsleistungen an andere kantonale Gebäudeversicherungen		-128	-326	198
Veränderung der versicherungstechnischen Rückstellungen	15	-721	-10'159	9'438
Veränderung Anteil Rückversicherer IRV		31	5'590	-5'559
Total Schaden- und Leistungsaufwand für eigene Rechnung		-6'430	-11'008	4'578
Veränderung Erdbebenpool Verpflichtung		212	10	202
Veränderung der versicherungstechnischen Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	16	-72	0	-72
Betriebsaufwand für eigene Rechnung	17	-2'702	-3'083	381
Übriger betrieblicher Ertrag	18	343	305	38
Übriger betrieblicher Aufwand	19	-3	-3	0
Technisches Ergebnis	20	-2'538	-7'952	5'414
Ertrag aus Kapitalanlagen	21	7'449	10'895	-3'446
Aufwand aus Kapitalanlagen	22	-3'096	-856	-2'240
Ergebnis aus Kapitalanlagen vor Veränderung Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen	23	4'353	10'039	-5'686
Veränderung Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen	24	-1'762	-845	-917
Veränderung Nichttechnische Rückstellungen Liegenschaftsprojekte	25	150	0	150
Ergebnis aus Kapitalanlagen		2'741	9'195	-6'454
Betriebliches Ergebnis		203	1'243	-1'040
Ausserordentliches Ergebnis		0	0	0
Gewinn/Verlust		203	1'243	-1'040

Geldflussrechnung

Zahlen in 1'000 CHF

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit	CHF	CHF	
Gewinn/Verlust	203	1'243	-1'040
Abschreibungen auf Kapitalanlagen	1'777	331	1'446
Zuschreibungen auf Kapitalanlagen	-3'467	-6'625	3'158
Versicherungstechnische Rückstellungen für eigene Rechnung	681	4'593	-3'912
Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	72	0	72
Veränderung Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen	1'762	845	917
Veränderung Nichttechnische Rückstellungen Liegenschaftsprojekte	-150	0	-150
Veränderung Poolanteil	-212	-10	-202
Veränderung Forderungen	-877	-4	-873
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	13	44	-31
Veränderung Verbindlichkeiten	1'197	-305	1'502
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	121	-73	194
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit	1'120	38	1'082

Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen Kapitalanlagen	-12'332	-13'405	1'073
Devestitionen Kapitalanlagen	9'651	14'973	-5'322
Investitionen Beteiligung	0	0	0
Devestitionen Beteiligung	0	0	0
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-2'681	1'568	-4'249

Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0

Veränderung Flüssige Mittel	-1'560	1'606	-3'166
------------------------------------	---------------	--------------	---------------

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel 1.1.	2'337	731	1'606
Veränderung Flüssige Mittel	-1'560	1'606	-3'166
Flüssige Mittel 31.12.	777	2'337	-1'560

Eigenkapitalnachweis

Zahlen in 1'000 CHF

	Total Gewinnreserven
Eigenkapital per 01.01.2024	92'083
Jahresergebnis 2024	1'243
Eigenkapital per 31.12.2024	93'326
Eigenkapital per 01.01.2025	93'326
Jahresergebnis 2025	203
Eigenkapital per 31.12.2025	93'529

Eigenkapital, Risikotragendes Kapital und Bruttodeckungssatz (BDS)

Das Eigenkapital ist ein wesentlicher Teil des risikotragenden Kapitals (RTK), welches vorab der Deckung künftiger Schäden und der in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten dienen soll. Bei der Ermittlung des risikotragenden Kapitals werden im Wesentlichen das Eigenkapital, Rückstellungen, versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen, Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen und Garantieverpflichtungen in Betracht gezogen. Das risikotragende Kapital beträgt per Ende 2025 CHF 115 Mio. (Vorjahr 113 Mio.). Auf Basis des ermittelten risikotragenden Kapitals wird jährlich über den Bruttodeckungssatz ermittelt, ob die Gebäudeversicherung über die gemäss Art. 26 Gebäudeversicherungsgesetz vorgeschriebenen Reserven verfügt, welche ihrem Zweck und ihren Verpflichtungen entsprechen. Der aktuelle Bruttodeckungssatz (Risikotragendes Kapital geteilt durch das Versicherungskapital) liegt mit 3.39‰ deutlich unter dem angestrebten Ziel eines Bruttodeckungssatzes von 4‰. Zur Erreichung dieses Werts müsste das Eigenkapital CHF 114 Mio. betragen.



Stahlgiesserei, Mühlental, Schaffhausen



Stahlgießerei, Mühlental, Schaffhausen



Anhang

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsätze der Rechnungslegung

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen erstellt ihre Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem Branchenstandard Swiss GAAP FER 41 sowie dem gesamten Regelwerk nach Swiss GAAP FER. Die Rechnungslegung erfolgt in Einklang mit den Vorgaben des Gebäudeversicherungsgesetzes.

Die Jahresrechnung wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit erstellt. Das Verrechnungsverbot von Aktiven und Passiven bzw. Aufwand und Ertrag (Bruttoprinzip) wurde eingehalten. Die Jahresrechnung entspricht dem Grundsatz der Stetigkeit in Bewertung, Darstellung und Offenlegung. Sie basiert auf betriebswirtschaftlichen Werten und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage (true and fair view).

Bilanzstichtag

Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Januar bis 31. Dezember. Bilanzstichtag ist der 31. Dezember.

Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach einheitlichen Kriterien. Es gilt grundsätzlich das Prinzip der Einzelbewertung der Aktiven und Passiven.

Fremdwährungsumrechnung

Auf fremde Währungen lautende Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zum Tageskurs des Bilanzstichtages umgerechnet. Transaktionen in Fremdwährungen werden zu den Kursen des Transaktionsdatums umgerechnet.

Wertbeeinträchtigungen

Auf jeden Bilanzstichtag prüft die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen, ob eine Wertbeeinträchtigung besteht. Das heisst, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert eines Aktivums den erzielbaren Wert übersteigt. Falls dies der Fall ist, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

Kapitalanlagen

Die Kapitalanlagen der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen sind wie folgt bewertet:

Flüssige Mittel in den Kapitalanlagen

Die liquiden Mittel in den Kapitalanlagen werden zu aktuellen Werten bewertet.

Wertschriften

Die Bewertung der Wertschriften erfolgt grundsätzlich zu aktuellen Werten. Ist kein aktueller Wert bekannt, gelangt ausnahmsweise der Anschaffungswert, abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen, zur Anwendung. Wertveränderungen werden in der Erfolgsrechnung als nicht realisierter Gewinn im Ertrag aus Kapitalanlagen bzw. als nicht realisierter Verlust im Aufwand aus Kapitalanlagen erfasst. Unter aktuellen Werten werden öffentlich notierte Marktwerte verstanden. Die Marktzinsen bei den Anleihen werden, sofern diese nicht bereits im Kurswert enthalten sind, in den Aktiven Rechnungsabgrenzungen erfasst.

Immobilien

Bei den Immobilien der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen handelt es sich grösstenteils um gewerblich genutzte Liegenschaften. Die teilweise selbst genutzte Liegenschaft am Herrenacker 9 in Schaffhausen (Sitz der GVSH) wird unter den Kapitalanlagen ausgewiesen. Sämtliche Immobilien liegen im Kanton Schaffhausen. Sie werden hauptsächlich zu Renditezwecken gehalten. Die Renditeobjekte werden zum Verkehrswert nach der DCF-Methode bewertet. Die übrigen Immobilien werden zum Substanzwert bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

Termingeschäfte und Financial Futures werden nur zur Absicherung einer bestehenden Anlage getätigt. Das Optionsgeschäft bleibt auf vollständig gedeckte Operationen mit Wertschriften, Edelmetallen und Devisen beschränkt.

Sachanlagen

Die Informatikinfrastruktur (Hard- und Software) wird der Gebäudeversicherung vom Kanton gegen Entgelt zur Verfügung gestellt. Mit Ausnahme von spezieller Software und Mobilien besitzt die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen keine Sachanlagen. Mobilien

werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren direkt, linear vom Anschaffungswert, abgeschrieben. Die allgemeine Aktivierungsuntergrenze beträgt CHF 10'000. Software wird nicht aktiviert, bzw. im Erwerbsjahr abgeschrieben.

Forderungen

Die Forderungen werden zu Nominalwerten bewertet. Betriebswirtschaftlich notwendige Wertberichtigungen werden angemessen berücksichtigt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu aktuellen Werten bewertet. Sie umfassen Kassenbestände und Bankguthaben. Diese dienen ausschliesslich dem operativen Betrieb.

Gewinnreserven

Es handelt sich um die kumulierten, einbehaltenen Gewinne bzw. Verluste.

Rückstellung für die Schwankungsrisiken in den Kapitalanlagen

Die Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen werden für die marktspezifischen Risiken in den Kapitalanlagen (inkl. Immobilien/exkl. flüssige Mittel) gebildet und aufgelöst, um Schwankungen der aktuellen Werte Rechnung zu tragen. Die für die Berechnung der Rückstellung für die Schwankungsrisiken in den Kapitalanlagen verwendete finanzökonomische Methode basiert auf den Rendite- und Risikokennzahlen sowie den Korrelationseigenschaften der Anlagekategorien und ist stark an das Berechnungsmodell der FINMA angelehnt. Die Höhe des Rückstellungsbedarfs wird von Zeit zu Zeit durch externe Sachverständige begutachtet. Dabei werden zur Gewährleistung der Stetigkeit und Vergleichbarkeit in Bezug auf Renditeziele und angestrebte Sicherheit identische Parameter verwendet. Die Veränderung der Rückstellung erfolgt auf Basis der Marktwertveränderung der Kapitalanlagen. Das vom externen Sachverständigen empfohlene Minimum in der Höhe der Rückstellung für die Schwankungsrisiken in den Kapitalanlagen wird eingehalten.

Nichttechnische Rückstellungen

Die nichttechnischen Rückstellungen enthalten Liegenschaftsprojektkosten. Diese werden jeweils auf Basis der Lebensdauertabelle HEV ermittelt und im Ausmass von 24% zurückgestellt. Abgeschlossene Projekte führen zur Auflösung des entsprechenden Rückstellungsanteils.

Versicherungstechnische Rückstellungen

Die versicherungstechnischen Rückstellungen werden einzeln, d.h. je Versicherungsfall, nach der mutmasslichen Verpflichtung gegenüber dem Versicherten und/oder mathematisch bzw. statistisch aufgrund von Erfahrungswerten ausreichend bemessen und jährlich überprüft.

Versicherungstechnische Sicherheits- und Schwankungsrückstellungen

Die versicherungstechnischen Sicherheits- und Schwankungsrückstellungen werden zum Ausgleich von ausserkantonalen Schäden zu Lasten der Kantonalen Gebäudeversicherung Schaffhausen im Rahmen ihrer Verpflichtung gegenüber der Interkantonalen Risikogemeinschaft Elementar (IRG) gebildet. Entsprechende Schäden werden dieser Rückstellung vollumfänglich belastet. Diese Rückstellung wird solange erhöht, bis sie die Maximalverpflichtung der Gebäudeversicherung Schaffhausen erreicht. Über die Höhe der Zuweisung entscheidet die Verwaltungskommission jährlich.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten eingesetzt.

Aktive und Passive Rechnungsabgrenzungen

Die Rechnungsabgrenzungen enthalten die üblichen im Zusammenhang mit dem Geschäft stehenden, zeitlich abzugrenzenden Aufwendungen und Erträge.

Übrige Aktiven und Passiven

Die übrigen Aktiven und Passiven werden zu Nominalwerten, abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen, ausgewiesen.

Anhang

Erläuterungen zur Bilanz

Zahlen in 1'000 CHF

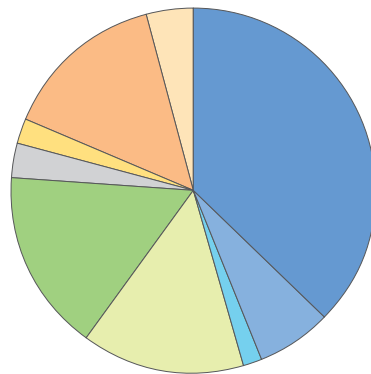
1

Kapitalanlagen

Jahr 2025	Aktien CH	Aktien Ausland	Immo- bilien	Immo- bilien- fonds	Obliga- tionen und Geldmarkt- fonds CHF	Obliga- tionen Fremdw.	Alter- native Anlagen	Liquide Mittel	TOTAL
Marktwerte 1.1.	17'578	20'397	17'314	4'389	51'482	8'884	4'901	2'082	127'026
Anschaffungswerte 1.1.	14'588	10'532	9'251	3'482	52'212	9'888	4'087	2'187	106'229
Zugänge	1'473	2'144	1'661	822	2'570	559	0	3'102	12'332
Abgänge	-1'777	-1'783	0	-2'142	-2'533	-186	-1'229	0	-9'651
Anschaffungswerte 31.12.	14'285	10'893	10'912	2'163	52'249	10'261	2'858	5'289	108'910
Kumul. Wert- berichtigungen 1.1.	2'990	9'864	8'063	907	-731	-1'004	814	-106	20'797
Zuschreibungen	1'879	949	0	0	96	0	542	0	3'467
Abschreibungen	-10	-648	-2	-232	-307	-571	-9	-0	-1'777
Kumul. Wert- berichtigungen 31.12.	4'860	10'165	8'061	675	-942	-1'575	1'348	-106	22'486
Marktwerte 31.12.	19'144	21'058	18'973	2'838	51'309	8'686	4'206	5'183	131'397

Kapitalanlagen 2025

Obligationen CHF-CH Schuldner	37.5%
Obligationen FW	6.6%
Geldmarkt CHF	1.6%
Aktien CH	14.6%
Aktien Ausland	16.0%
Alternative Anlagen	3.2%
Immobilienfonds	2.2%
Immobilien	14.4%
Liquide Mittel	3.9%



Anhang

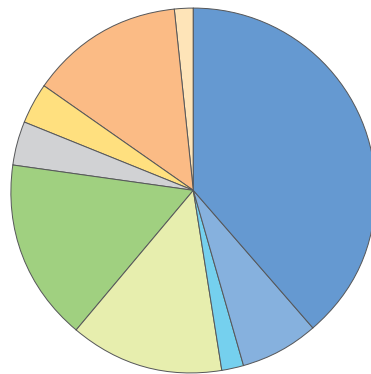
Erläuterungen zur Bilanz

Zahlen in 1'000 CHF

Kapitalanlagen									
Jahr 2024	Aktien CH	Aktien Ausland	Immo- bilien	Immo- bilien- fonds	Obliga- tionen und Geldmarkt- fonds CHF	Obliga- tionen Fremdw.	Alter- native Anlagen	Liquide Mittel	TOTAL
Marktwerte 1.1.	16'804	19'359	16'984	3'205	50'205	7'700	4'931	3'113	122'302
Anschaffungswerte 1.1.	14'036	12'662	8'921	2'700	52'575	9'168	4'507	3'228	107'798
Zugänge	1'312	915	330	1'547	6'588	1'632	1'080	0	13'405
Abgänge	-760	-3'044	0	-765	-6'951	-913	-1'500	-1'041	-14'973
Anschaffungswerte 31.12.	14'588	10'532	9'251	3'482	52'212	9'888	4'087	2'187	106'229
Kumul. Wert- berichtigungen 1.1.	2'768	6'697	8'063	504	-2'370	-1'468	424	-114	14'503
Zuschreibungen	486	3'167	0	402	1'703	464	394	9	6'625
Abschreibungen	-264	0	0	0	-64	-0	-4	0	-331
Kumul. Wert- berichtigungen 31.12.	2'990	9'864	8'063	907	-731	-1'004	814	-106	20'797
Marktwerte 31.12.	17'578	20'397	17'314	4'389	51'482	8'884	4'901	2'082	127'026

Kapitalanlagen 2024

- Obligationen CHF-CH Schuldner 38.8%
- Obligationen FW 7.0%
- Geldmarkt CHF 1.7%
- Aktien CH 13.8%
- Aktien Ausland 16.1%
- Alternative Anlagen 3.9%
- Immobilienfonds 3.5%
- Immobilien 13.6%
- Liquide Mittel 1.6%



Anhang

Erläuterungen zur Bilanz

Zahlen in 1'000 CHF

				31.12.2025	31.12.2024			
Kapitalanlagen: Immobiliendirektbesitz				Erwerbsjahr	18'973	17'314		
Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen besitzt folgende Liegenschaften:								
Grundstück GB 559, Schaffhausen				1987	3'150	3'150		
– Haus zum Luchs, Schaffhausen ¹⁾								
Grundstück GB 10657, Schaffhausen				31.12.2025	31.12.2024	2000	10'567	10'567
– Casino Schaffhausen ¹⁾				6'753	6'753			
– Zum Unteren Jordan, Schaffhausen ¹⁾				1'571	1'571			
– Ringkengässchen 18, Schaffhausen ¹⁾				2'243	2'243			
– Projekt Frauengasse 19, Schaffhausen							200	18
Grundstück GB 476, Schleithelm								
– Tengerhaus, Schleithelm ²⁾				2004	460	462		
– Geräteschuppen, Garage Schleithelm ²⁾				2004	110	110		
Grundstück GB 3358, Beringen								
– Ausbildungszentrum Beringen (Baubeginn Februar 2026)				2022	4'487	3'007		
¹⁾ zum Verkehrswert bewertet (Bewertung 2020)								
²⁾ zum Zeit- bzw. Substanzwert bewertet (Bewertung 2025)								
Die Renditeliegenschaften sind zum Verkehrswert bewertet. Die übrigen Immobilien sind zum Zeit- bzw. Substanzwert bewertet. Die Liegenschaften sind hypotheckenfrei und stehen auf Boden der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen.								
2	Übrige Finanzanlagen				3'622	3'410		
Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ist Mitglied beim Schweizerischen Pool für Erdbebendeckung. Am Vermögen dieser einfachen Gesellschaft war sie im Jahr 2024 mit TCHF 4'262 beteiligt. Für das Jahr 2025 beträgt die Beteiligung TCHF 4'528. Bei einem Austritt hat sie gemäss Statuten Anrecht auf 80% dieses Vermögensanteils. Bei einer Auflösung des Pools beträgt ihr Anrecht 100%.								
3	Aktive Rechnungsabgrenzungen				69	82		
Es handelt sich um Marchzinsen auf Wertschriften und allgemeine Rechnungsabgrenzungen.								
4	Forderungen				1'454	577		
Forderungen gegenüber Versicherungsnehmern								
Offene Prämienrechnungen							43	29
Forderungen gegenüber nahestehenden Organisationen							5	61
Sonstige Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung, Verrechnungssteuer							977	468
Andere Forderungen							429	20
5	Flüssige Mittel				777	2'337		
Die in der externen Vermögensverwaltung stehenden flüssigen Mittel werden unter den Kapitalanlagen ausgewiesen.								

Anhang

Erläuterungen zur Bilanz

Zahlen in 1'000 CHF

6 Versicherungstechnische Rückstellungen für eigene Rechnung

	01.01.2025	Bildung	Verwendung	Veränderung Vorjahres- schäden	31.12.2025
Feuerschäden brutto	6'266	8'897	-2'104	-882	12'177
– Anteil Rückversicherung	-1'280	-3'921	0	302	-4'899
Feuerschäden netto	4'986	4'976	-2'104	-580	7'278
Elementarschäden brutto	6'758	171	-4'613	-758	1'558
– Anteil Rückversicherung	-4'773	0	3'064	524	-1'185
Elementarschäden netto	1'985	171	-1'548	-235	373
Total	6'970	5'147	-3'652	-815	7'651

Versicherungstechnische Rückstellungen für eigene Rechnung

	01.01.2024	Bildung	Verwendung	Veränderung Vorjahres- schäden	31.12.2024
Feuerschäden brutto	1'825	5'682	-1'285	44	6'266
– Anteil Rückversicherung	0	-1'280	0	0	-1'280
Feuerschäden netto	1'825	4'401	-1'285	44	4'986
Elementarschäden brutto	1'017	6'243	-589	87	6'758
– Anteil Rückversicherung	-464	-4'490	166	15	-4'773
Elementarschäden netto	553	1'753	-423	101	1'985
Total	2'378	6'154	-1'708	145	6'970

Für alle bis zum Abschlusstag eingetretenen Schäden werden Rückstellungen gebildet, die eine Schätzung aller inskünftigen für diese Schadenfälle noch zu leistenden Entschädigungszahlungen darstellen.

Anhang

Erläuterungen zur Bilanz

Zahlen in 1'000 CHF

7 Versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen

	Total
Stand 01.01.2025	11'358
Verwendung	0
Bildung	72
Auflösung	0
Stand 31.12.2025	11'430
Stand 01.01.2024	11'358
Verwendung	0
Bildung	0
Auflösung	0
Stand 31.12.2024	11'358

Diese Rückstellungen werden zur Begleichung ausserkantonaler Elementarschäden im Bereich Interkantonale Risikogemeinschaft Elementar (IRG) benötigt. Gemäss Beschluss der Verwaltungskommission werden jährlich Rücklagen bis zur Maximalverpflichtung der GVSH an der IRG per Bilanzstichtag gebildet (netto nach Rückversicherung). Diese Maximalverpflichtung beläuft sich aktuell auf TCHF 11'430.

Soll-Rückstellungen	31.12.2025	31.12.2024
Verpflichtung Interkantonale Risikogemeinschaft Elementar	15'240	15'144
davon rückversichert	-3'810	-3'786
Total Soll-Rückstellung	11'430	11'358

Ist-Rückstellungen		
Rückstellung per 01.01.	11'358	11'358
Bildung per 31.12.	72	0
Total Rückstellungsbedarf	11'430	11'358

8 Nichttechnische Rückstellungen

	01.01.2025	Bildung	Auflösung	31.12.2025
Rückstellung Liegenschaftsprojektkosten	600	0	-150	450
Total				450
	01.01.2024	Bildung	Auflösung	31.12.2024
Rückstellungen Liegenschaftsprojektkosten	600	0	0	600
Total				600

Die nichttechnischen Rückstellungen enthalten Liegenschaftsprojektkosten. Diese werden jeweils auf Basis der Lebensdauertabelle HEV ermittelt und im Ausmass von 24% (Vorjahr 30%) zurückgestellt. Abgeschlossene Projekte führen zur Auflösung des entsprechenden Rückstellungsanteils.

Anhang

Erläuterungen zur Bilanz

Zahlen in 1'000 CHF

9 Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen

	01.01.2025	Bildung	Verwendung	Auflösung	31.12.2025
Schwankungsrückstellungen Kapitalanlagen	18'898	1'762	0	0	20'660
Total					20'660

	01.01.2024	Bildung	Verwendung	Auflösung	31.12.2024
Schwankungsrückstellungen Kapitalanlagen	18'053	845	0	0	18'898
Total					18'898

Das anfangs 2021 erstellte Gutachten eines externen Investment Consultants kam zur Empfehlung, die Schwankungsreserven auf den Kapitalanlagen (ohne Flüssige Mittel) müssten mindestens 15% betragen. Das Vorsichtsprinzip spreche zudem dafür, diesen Prozentsatz als Untergrenze zu betrachten. Die Verwaltungskommission beschloss in der Folge eine Spannbreite von 15–17%, wobei die Äufnung nur bei einem positiven Jahresabschluss vorzunehmen sei. Der Höhe der Bildung der Schwankungsreserve auf 15% liegt ein Sicherheitsniveau von 98% zugrunde, sowie ein Zeithorizont von 1 Jahr.

	31.12.2025	31.12.2024
10 Passive Rechnungsabgrenzungen	229	108
Ferien- und Überzeitsaldi	83	47
Vorauszahlungen Mieten	0	6
Sitzungsgelder VKF/IRV	0	2
Sitzungsgelder Verwaltungskommission	0	35
Schadenschätzungskosten	16	18
Elementarschadenpräventionsmassnahmen	92	0
Hausdienstleistungen	22	0
Postdienstleistungen	16	0

	31.12.2025	31.12.2024
11 Verbindlichkeiten	803	1'408
Verbindlichkeiten gegenüber IRG	31.12.2025	31.12.2024
Beitragsleistungen für IRG –		
Elementarschäden in anderen Kantonen		
Stand 1. Januar	1'408	1'640
– Veränderung	0	326
– Zahlungen	-733	-558
Rückstellungsbedarf für neue Verpflichtungen 2025	128	0
Total	803	1'408
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Organisationen	596	653
Andere Verbindlichkeiten	1'972	113

Anhang

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Zahlen in 1'000 CHF

	2025	2024
12 Prämienaufwand Rückversicherung	-2'127	-1'946
Rückversicherung Feuer	-629	-533
Rückversicherung Elementar	-841	-787
Rückversicherung Erdbeben	-658	-626
13 Verdiente Prämien für eigene Rechnung	6'114	5'826
Die verdienten Prämien für eigene Rechnung stellen jenen Betrag dar, welcher der Gebäudeversicherung bleibt, um die Schäden nach Rückversicherung zu bezahlen, die Schadenabwicklungskosten zu decken und die nötigen Rückstellungen vorzunehmen.		
14 Schaden- und Leistungszahlungen	-5'612	-6'113
Bezahlte Schäden aus Geschäftsjahr und Vorjahren	-8'691	-6'299
+ Anteil Rückversicherer	3'064	166
+ Regresse	15	20
Der Selbstbehalt der den Versicherten im Berichtsjahr ausbezahlten Elementarschäden betrug im 2025 TCH 144 und im Vorjahr TCHF 105.		
15 Veränderung versicherungstechnische Rückstellungen	-721	-10'159
Veränderung der versicherungstechnischen Rückstellungen.	-721	-10'159
Es handelt sich um die Veränderung der am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Feuer- und Elementarschäden.		
16 Veränderung der versicherungstechnischen Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	-72	0
Bildung Rückstellungen für IRG-Verpflichtung	-72	0
Auflösung Rückstellungen für IRG-Schäden laufendes Jahr	0	0
17 Betriebsaufwand für eigene Rechnung	-2'702	-3'083
Personalaufwand	-837	-802
Verwaltungsaufwand	-1'865	-2'281
Davon Transaktionen mit Nahestehenden		
Der Verwaltungsaufwand beinhaltet u.a. folgende Positionen:		
Schätzungskosten	-570	-578
Informatikaufwand	-83	-73
Personaladministration	-8	-8
Die Transaktionen mit Nahestehenden betragen	-661	-659

Anhang

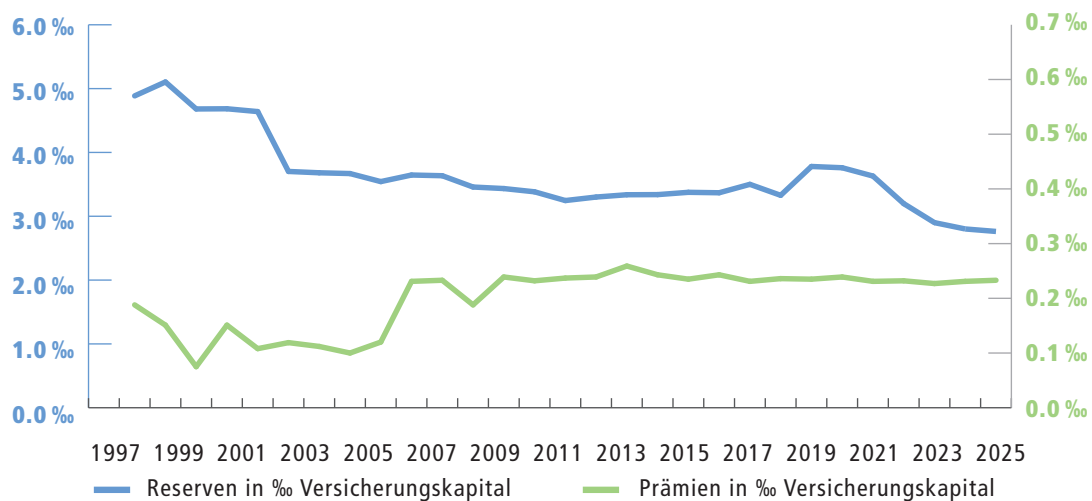
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Zahlen in 1'000 CHF

	2025	2024
18 Übriger betrieblicher Ertrag	343	305
Gebühren (Schätzungen usw.)	267	199
Verschiedene Einnahmen	7	7
Zinsen auf Bankguthaben	0	0
Rückerstattung Betreuungsaufwand	69	100
19 Übriger betrieblicher Aufwand	-3	-3
Zinsen und Spesen auf Bankguthaben	-3	-3

Reserven und Prämieinnahmen in Promille Versicherungskapital

(exkl. Brandschutz)



Segmentinformation

Versicherung

Zahlen in 1'000 CHF

	2025	2024	Veränderung
20 Technisches Ergebnis			
Ertrag aus Versicherung			
Bruttoprämienertag Feuer- und Elementarversicherung	8'213	8'016	197
Bruttoprämienertag Zusatzversicherungen	81	77	4
Stempelsteuer	-395	-385	-10
Prämienaufwand Rückversicherung	-2'127	-1'946	-181
Überschussbeteiligung IRV	342	65	277
Verdiente Prämien für eigene Rechnung	6'114	5'826	288
Schaden- und Leistungsaufwand			
Schaden- und Leistungsaufwand Feuer	-3'948	-2'762	-1'185
Anteil Rückversicherung	0	0	0
Schaden- und Leistungsaufwand Feuer für eigene Rechnung	-3'948	-2'762	-1'185
Schaden- und Leistungsaufwand Elementar	-4'729	-3'517	-1'212
Anteil Rückversicherung	3'064	166	2'898
Schaden- und Leistungsaufwand Elementar für eigene Rechnung	-1'665	-3'351	1'686
Solidaritätsleistung an andere kantonale Gebäudeversicherungen	-128	-326	198
Veränderung der versicherungstechnischen Rückstellungen	-721	-10'159	9'439
Veränderung Anteil Rückversicherer IRV	31	5'590	-5'559
Total Schaden- und Leistungsaufwand für eigene Rechnung	-6'430	-11'008	4'578
Veränderung Pool Rückversicherer	212	10	202
Veränderung der versicherungstechnischen Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen	-72	0	-72
Betriebsaufwand			
Löhne und Gehälter	-674	-636	-38
Sozialversicherungen	-163	-165	2
Total Personalaufwand	-837	-802	-36
Amt für Grundstückschätzungen	-570	-578	8
Entschädigungen für Schadensschätzungen	-171	-267	95
Beiträge an Organisationen	-105	-84	-21
Entschädigungen an Dritte	-284	-74	-211
Raumaufwand	-68	-68	0
Betreibungs-, Porto- und Postcheckgebühren	-43	-113	70
Informatikaufwand	-532	-1'037	504
Bürokosten und Drucksachen	-69	-35	-34
Übriger Verwaltungsaufwand	-22	-26	3
Total Verwaltungsaufwand	-1'865	-2'281	416
Total Betriebsaufwand für eigene Rechnung	-2'702	-3'083	380
Übriger betrieblicher Ertrag	343	305	38
Übriger betrieblicher Aufwand	-3	-3	-0
Technisches Ergebnis	-2'538	-7'952	5'414

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen bietet neben der gesetzlichen Grunddeckung gegen Feuer- und Elementarschäden auch freiwillige Zusatzversicherungen an. Die entsprechenden Prämieinnahmen betrugen: Umgebungsversicherung TCHF 67, Abbruchversicherung TCHF 14, Rabatt auf freiwilligem Selbstbehalt TCHF -5. Im Bereich der Zusatzversicherungen waren im Jahr 2025 Schäden im Ausmass von rund TCHF 42 zu begleichen (davon TCHF 28 vom Vorjahr).



Rhytech-Areal, Neuhausen am Rheinfall

Anhang

Zahlen in 1'000 CHF

	2025	2024
21 Ertrag aus Kapitalanlagen	7'449	10'895
Ertrag aus Aktien Schweiz	2'933	1'222
Dividendenertrag	264	273
Realisierte Gewinne	789	463
Nicht realisierte Gewinne	1'879	486
Ertrag aus Aktien Ausland	1'880	5'039
Dividendenertrag	37	37
Realisierte Gewinne	894	1'835
Nicht realisierte Gewinne	949	3'167
Ertrag aus Immobilien	697	715
Mietertrag	697	693
Realisierte Gewinne	0	0
Nicht realisierte Gewinne	0	22
Ertrag aus Immobilienfonds	663	602
Dividendenertrag	17	13
Realisierte Gewinne	647	187
Nicht realisierte Gewinne	0	402
Ertrag aus Obligationen Schweiz und Geldmarktfonds	544	2'205
Zinsertrag	426	451
Realisierte Gewinne	22	42
Nicht realisierte Gewinne	96	1'712
Ertrag aus Obligationen Ausland	77	517
Zinsertrag	77	54
Realisierte Gewinne	0	0
Nicht realisierte Gewinne	0	464
Alternative Anlagen	655	568
Zinsertrag	50	60
Realisierte Gewinne	63	114
Nicht realisierte Gewinne	542	394
Ertrag aus flüssigen Mitteln	0	27
Zinsertrag	0	27
Nicht realisierte Gewinne	0	0
Davon Transaktionen mit Nahestehenden		
Der Mietertrag beinhaltet Erträge mit Nahestehenden von TCHF	253	254

Anhang

Zahlen in 1'000 CHF

	2025	2024
22 Aufwand aus Kapitalanlagen	-3'096	-856
Aufwand aus Aktien Schweiz	-10	-263
Realisierte Verluste	0	0
Nicht realisierte Verluste	-10	-263
Aufwand aus Aktien Ausland	-648	0
Realisierte Verluste	0	0
Nicht realisierte Verluste	-648	0
Aufwand aus Immobilien	-1'051	-109
Realisierte Verluste	0	0
Nicht realisierte Verluste	0	0
Immobilienaufwand	-1'051	-109
Aufwand aus Immobilienfonds	-232	0
Realisierte Verluste	0	0
Nicht realisierte Verluste	-232	0
Aufwand aus Obligationen Schweiz und Geldmarktfonds	-313	-153
Realisierte Verluste	-6	-88
Nicht realisierte Verluste	-307	-65
Aufwand aus Obligationen Ausland	-588	-81
Realisierte Verluste	-18	-81
Nicht realisierte Verluste	-571	0
Aufwand Alternative Anlagen	-9	-4
Realisierte Verluste	0	0
Nicht realisierte Verluste	-9	-4
Aufwand aus flüssigen Mitteln	-0	0
Nicht realisierte Kursverluste	-0	0
Kontospesen	0	0
Vermögensverwaltungsaufwand	-245	-246
Vermögensverwaltungsgebühr	-245	-246
23 Ergebnis aus Kapitalanlagen vor Veränderung Rückstellungen für Risiken in Kapitalanlagen	4'353	10'039
Erfolg aus Aktien CHF	2'923	958
Erfolg aus Aktien Fremdwährungen	1'232	5'039
Erfolg aus Immobilien	-354	606
Erfolg aus Immobilienfonds	432	602
Erfolg aus Obligationen CH	231	2'052
Erfolg aus Obligationen Ausland	-511	437
Erfolg aus Alternativen Anlagen	646	564
Erfolg aus liquiden Mitteln	-0	27
Vermögensverwaltungsaufwand	-245	-246
24 Veränderung Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen	-1'762	-845
Die Veränderung der Rückstellung erfolgt auf Basis der Marktwertveränderung der Kapitalanlagen.		
25 Veränderung Nichttechnische Rückstellungen Liegenschaftsprojekte	150	0
Die nichttechnischen Rückstellungen enthalten Liegenschaftsprojektkosten. Diese werden jeweils auf Basis der Lebensdauertabelle HEV ermittelt. Abgeschlossene Projekte führen zur Auflösung des entsprechenden Rückstellungsanteils.		

Anhang

Weitere ausweispflichtige Angaben per Bilanzstichtag (31.12.)

	2025	2024
	CHF	CHF
Gebäudeversicherungswerte GVSH		
Total über alle Immobilien	27'094'641	27'096'000

Materielle Anlagen

Für die materiellen Anlagen der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen besteht eine Versicherung gegen Gebäudewasserschäden.

Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen folgende Eventualverbindlichkeiten:

Eventualverpflichtung IRG

Im Elementarschadenkatastrophenfall profitiert die Gebäudeversicherung anteilmässig von IRG-Leistungen bis max. CHF 1'600 Mio. Im Gegenzug übernimmt die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen eine jährliche Garantieverpflichtung, welche aufgrund von Veränderungen im Versicherungskapital periodisch angepasst wird.

	2025	2024
	CHF	CHF
Interkantonale Risikogemeinschaft Elementar	15'240'000	15'144'000
davon durch Rückversicherung abgedeckt	3'810'000	3'786'000

Garantieverpflichtung Schweizerischer Pool für Erdbebendeckung

Alle Kantonalen Gebäudeversicherungen mit Ausnahme derjenigen des Kantons Zürich und des Kantons Bern sind in einem Erdbebenpool zusammengeschlossen, welcher bei einem Erdbeben in ihrem Gebiet, welches mindestens die Intensität VII nach EMS-98 Skala aufweist, freiwillige Leistungen von maximal CHF 2,0 Mia. erbringt. Um die Rückversicherungskosten zu begrenzen, haben sich die Kantonalen Gebäudeversicherungen verpflichtet, Schadenkosten von maximal CHF 400 Mio. über eine Garantieverpflichtung zu übernehmen. Der Anteil der Kantonalen Gebäudeversicherung Schaffhausen beträgt maximal:

	2025	2024
	CHF	CHF
Schweizerischer Pool für Erdbebendeckung	7'292'257	7'225'489

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ist Gesellschafterin des Schweizerischen Pools für Erdbebendeckung. Im Rahmen dieser einfachen Gesellschaft besteht eine solidarische Haftung aller beteiligten 17 Gebäudeversicherungen.

Bedingte statutarische Nachschusspflicht gegenüber dem IRV

Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ist Mitglied des von den kantonalen öffentlich-rechtlichen Versicherern gegründeten Interkantonalen Rückversicherungsverbands (IRV), was günstige Rückversicherungsprämien gewährleistet. Gemäss Artikel 4 der Statuten des IRV ist jedes Mitglied bis zu einem Betrag von 0.2‰ des rückversicherten Kapitals nachschusspflichtig. Fällig wird die Nachschusspflicht, wenn die Reserven des IRV unter 0.07‰ des rückversicherten Kapitals aller Gebäudeversicherungen fallen.

	2025	2024
	CHF	CHF
Bedingte statutarische Nachschusspflicht	2'852'900	2'735'900

Vorsorgeverpflichtungen

Die Mitarbeitenden der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen sind in der Pensionskasse Schaffhausen versichert. Die Pensionskasse Schaffhausen ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Schaffhausen. Sie führt die obligatorische und überobligatorische berufliche Vorsorge nach BVG für Alter, Invalidität und Tod für das Staatspersonal und die angeschlossenen Arbeitgeber durch. Die Altersrente wird nach dem Beitragsprimat ausgerichtet. Das heisst, sie wird in Prozenten (Umwandlungssatz) des individuellen Altersguthabens errechnet.

Für das Jahr 2025 betrug der Stabilisierungsbeitrag zu Lasten der angeschlossenen Arbeitgeber unverändert 3%. Für die Festlegung der Stabilisierungsbeiträge 2025 ist der Deckungsgrad per 30.09.2025 von 112.5% massgebend. Per 31. Dezember 2025 weist die Pensionskasse einen Deckungsgrad von über 100% auf.

Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

Vorsorgeplan	2025 TCHF	2024 TCHF
Deckungsgrad per 31.12. in %	über 100	über 100
Wirtschaftlicher Anteil der GVSH per 31.12.	n/a	n/a
Veränderung zum Vorjahr	n/a	n/a
Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	116	124
davon Stabilisierungsbeiträge	18	18
Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	116	124

Auf den Bilanzstichtag bestand für die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen weder ein wirtschaftlicher Nutzen, noch eine wirtschaftliche Verpflichtung aus diesem Vorsorgeplan.

Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es sind keine aussergewöhnliche, schwebende Geschäfte, hängige Rechtsfälle oder latente Risiken bekannt.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Organisationen

Folgende Organisation wird als nahestehend betrachtet: Kanton Schaffhausen.

Zwischen der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen und dem Kanton Schaffhausen bestehen vielfältige Beziehungen personeller, rechtlicher und wirtschaftlicher Natur. Alle Geschäfte mit dem Kanton Schaffhausen basieren auf normalen Kunden-Lieferanten-Beziehungen und werden zu Marktbedingungen wie mit unabhängigen Dritten, bzw. gemäss den gesetzlichen Bestimmungen abgewickelt.

Alle natürlichen Personen, welche einen massgeblichen Einfluss auf das Geschäftsgebaren der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen haben, werden ebenfalls als nahe stehend betrachtet. Dabei handelt es sich in der Regel um die Mitglieder der Leitungsorgane d.h. der Direktion und der Verwaltungskommission.

Forderungen und Verbindlichkeiten zu nahestehenden Organisationen und Personen werden separat ausgewiesen und erläutert.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt.

Genehmigung der Jahresrechnung

Die Verabschiedung des Geschäftsberichts zuhanden des Regierungsrats obliegt gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. i des Gebäudeversicherungsgesetzes (GebVG) vom 8. Dezember 2003 der Verwaltungskommission. Der Geschäftsbericht 2025 wurde von der Verwaltungskommission am 18. März 2026 verabschiedet.



Rheinfall mit den beiden Rhytech-Türmen, Neuhausen am Rheinfall



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen, Schaffhausen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Geschäftsbericht, Seiten 18 bis 40) der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, dem Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen und den Statuten ist die Verwaltungskommission verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen Art. 7 Abs.3 in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht dem Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen und den Statuten entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG

Nebojsa Baratovic
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Urs W. Hunziker
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. März 2026

Beilage

Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Vienna House, Bleicheplatz, Schaffhausen

Die Gemeinschaftsunternehmen der Kantonalen Gebäudeversicherungen

VKG – Die Dachorganisation der Gemeinschaftsorganisationen

Die Vereinigung Kantonaler Gebäudeversicherungen (VKG) koordiniert und unterstützt als Dachorganisation die Tätigkeiten von 18 selbständigen Gebäudeversicherungen. Diese arbeiten in einem solidarischen System unter dem Leitsatz «Solidarität schafft Sicherheit» eng zusammen. Die VKG vertritt sowohl deren Interessen als auch die Vorteile des einzigartigen und effizienten Systems in der Schweiz, bei welchem sich die Bereiche Prävention, Intervention und Versicherung als «dreifacher Schutz» zum Vorteil der Versicherten gegenseitig ergänzen und ein einmalig starkes Schutzsystem für Gebäude bilden.

VKF – Die Dienstleistungsorganisation der Kantonalen Gebäudeversicherungen

Die Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) unterstützt die Kantonalen Gebäudeversicherungen (KGV) im Bereich Prävention. Das Angebot umfasst sowohl Brandschutz als auch Naturgefahrenprävention. Sie richtet ihren Fokus auf die Verminderung von Personen- und Gebäudeschäden und entwickelt für die KGV verschiedene Präventionsinstrumente. Im Brandschutz sind dies zum einen die schweizweit verbindlichen Brandschutzvorschriften und zum anderen das Brandschutzregister. Im Bereich Naturgefahrenprävention bewirtschaftet sie die Online-Plattform «Schutz vor Naturgefahren». Diese enthält Tipps zur Minimierung von Gebäudeschäden. Des Weiteren führt die VKF Aus- und Weiterbildungen in den Bereichen Brandschutz und Naturgefahrenprävention durch und organisiert eidgenössische sowie Zertifikats-Prüfungen.

IRV – Die Rückversicherung der Kantonalen Gebäudeversicherungen

Unerwartete Grossereignisse wie im Unwettersommer 2021 oder ein genereller Anstieg der Schadenbelastung sind Risiken, mit welchen die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen jederzeit konfrontiert sein kann. Dabei können wir uns auf die Rückversicherungslösungen des Interkantonalen Rückversicherungsverbands (IRV) verlassen. Ergänzend stellt der IRV den KGV Produkte und Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Risikomanagement und dem Risikotransfer bereit. Bei Grossereignissen kommt es zu einer solidarischen Risikoteilung unter allen KGV. Die Interkantonale Risikogemeinschaft Elementar (IRG) ist ein Solidaritätswerk der Gebäudeversicherungen und deckt Schäden, welche den konventionellen Rückversicherungsbereich übersteigen, bis zur max. Höhe von CHF 1,6 Mrd. ab. Dank diesem Schadenpool bleibt die Leistungsfähigkeit der Gebäudeversicherung Schaffhausen auch im Katastrophenfall gewährleistet.

SPE – Schweizerischer Pool für Erdbebedeckung

Die Kantonalen Gebäudeversicherungen (KGV) ohne obligatorische Erdbebenversicherung gründeten vor mehr als 40 Jahren den Schweizerischen Pool für Erdbebedeckung. Dieser stellt seinen aktuell 17 Mitgliedern im Fall eines Erdbebens pro Kalenderjahr maximal zwei Mal zwei Milliarden Schweizer Franken zur Verfügung. Dadurch haben die betroffenen KGV die Möglichkeit, bei heftigen Ereignissen den betroffenen Gebäudeeigentümern eine gewisse Unterstützung zu bieten.

Präventionsstiftung der Kantonalen Gebäudeversicherungen

Die Präventionsstiftung der Kantonalen Gebäudeversicherungen (KGV) fördert Projekte angewandter Forschung, die sich mit integralem, gebäudebezogenem Risikomanagement befassen. Hierfür lanciert sie regelmässig Ausschreibungen aus den Bereichen der Schadens- und Risikoanalyse, der Entwicklung und Bewertung von Schutzmassnahmen sowie der Kommunikation. Die Projektförderung bezieht sich auf Naturgefahren, da diese für die KGV das grösste Risiko sind. Dank ihrer Projektförderung leistet die Stiftung einen Beitrag zur Reduktion der Gebäudeschäden in der Schweiz. Indirekt trägt die Stiftung somit auch zu günstigen Prämien bei.

Organe

Aufsicht:	Finanzdepartement des Kantons Schaffhausen
Verwaltungskommission:	Cornelia Stamm Hurter, Dr. iur., Regierungsrätin, Präsidentin Yvonne Ried, Schaffhausen, Vizepräsidentin* Urs Niklaus Eckert, Flurlingen Simon Oettli, Stetten Erich Schudel, Beggingen Thomas Seubert, Schaffhausen Beat Stöckli, Dr. iur., Schaffhausen*
Direktor:	Andreas Rickenbach, lic. iur.*
Finanzen / Sekretariat:	Andrea Wyss
Schadenbearbeitung:	Christian Jödicke Michael Truniger
Versicherungswerte und Prämien:	Florian Kissel (ab 01.01.2025)
Revisionsstelle:	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz; Präsidium:	Konrad Waldvogel, lic. iur., Rechtsanwalt, Schaffhausen
Gebäudeschätzer: (Amt für Grundstückschätzungen)	Markus Anderegg, Neuhausen am Rheinfall Philipp Berger, Neuhausen am Rheinfall Michael Brunner, Schaffhausen Urs Busenhardt, Lohn Beat Häberli, Schaffhausen Reto Hediger, Schaffhausen Franziska Herter, Schaffhausen Heinz Kern, Stein am Rhein Michele Nolè, Neuhausen am Rheinfall Stephan Pfeiffer, Beringen Andy Schneeberger, Schaffhausen Mario Togni, Lohn Roger Windels, Schaffhausen Anja Wirz, Beringen Reto Wunderli, Thayngen Irina Zehnder, Schaffhausen
Schadenschätzer:	Michael Brunner, Schaffhausen Daniela Desarzens, Hemishofen Reto Greutmann, Hemmental Roland Haas, Feuerthalen Michele Nolè, Neuhausen am Rheinfall Mario Togni, Lohn Hansjörg Wick, Trasadingen

* Mitglieder der Anlagekommission

Glossar

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Mit den Aktiven Rechnungsabgrenzungen werden Aufwendungen in der Jahresrechnung d.h. der Bilanz und der Erfolgsrechnung dem richtigen Geschäftsjahr zugeordnet. Sie entstehen, wenn Aufwendungen des neuen Geschäftsjahres bereits im alten Jahr als Ausgabe verbucht bzw. bezahlt werden. Die Aktive Rechnungsabgrenzung ist die buchhalterische Abgrenzung der Aufwendungen deren (Gegen-) Leistungen erst im nächsten Geschäftsjahr erfolgen werden. Die Aktive Rechnungsabgrenzung ist eine Leistungsforderung, also ein Anspruch der Unternehmung gegenüber Dritten.

Alternative Anlagen

Zu den Alternativen Anlagen zählen alle Anlageinstrumente ausserhalb von herkömmlichen Anlagen wie Aktien, Obligationen oder Geldmarktanlagen. Sie zeichnen sich aus durch spezielle Anlagetechniken und weisen gegenüber traditionellen Anlagen unterschiedliche Risiko-/Ertragseigenschaften auf. Dazu gehören beispielsweise Derivative Finanzinstrumente, Edelmetalle oder versicherungsbasierte Anlagen (u.a. Cat Bonds).

Ausfallrisiko

Allgemein: Gefahr eines Verlustes, weil Gläubiger teilweise oder vollständig ihren Zahlungen nicht nachkommen oder weil Sachwerte und Wertpapiere an Wert verlieren oder wertlos werden.

Beitragsprimat

Die Leistungen der Pensionskasse richten sich nach der Höhe der von Arbeitgebern und Versicherten bezahlten Beiträge. Diese Beiträge können durch das Gesetz (Minimum) oder das Vorsorgereglement einer Vorsorgeeinrichtung in Prozenten des versicherten Lohnes festgelegt werden. Die Höhe der Leistungen wird je Versicherten individuell bestimmt und entspricht der Summe aller während der Beitragsdauer einbezahlten Beiträge sowie der Zinsen (bei Kapitalisierung). Jede Lohnveränderung hat eine Änderung der Altersleistungen zur Folge.

Betriebliches Ergebnis

Ergebnis, auch operatives Ergebnis genannt, welches sich aus der Differenz zwischen Aufwand und Ertrag aus ordentlicher Geschäftstätigkeit ergibt. Nicht ins Betriebsergebnis gehören betriebs- oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge.

Bruttoprämien

Gesamtheit der in Rechnung gestellten Prämien (Gesamtprämie).

Bruttodeckungssatz (BDS)

Der Bruttodeckungssatz ist eine Grösse zur Beurteilung der Risikofähigkeit eines Unternehmens. Für seine Ermittlung wird das Risikotragende Kapital [(Netto-)Vermögen abzüglich der versicherungstechnischen und nichtversicherungstechnischen Rückstellungen] durch das gesamte versicherte Kapital geteilt.

Deckung

Versicherungs- bzw. Rückversicherungsschutz aufgrund vertraglicher Vereinbarungen.

Direktanlagen Immobilien

Dem Begriff Direktanlagen Immobilien werden ausschliesslich bestehende Gebäude zugeordnet. Somit enthält diese Anlagekategorie keine Gebäude, welche sich erst im Baustadium befinden.

Elementarschäden

Sämtliche Gebäudeschäden, welche auf folgende Ursachen zurückzuführen sind: Sturm, Hagel, Überschwemmung und Hochwasser, Lawinen, Schneerutsch und Schneedruck, Steinschlag, Felssturz sowie Erdbeben.

Eventualverpflichtung

Verpflichtung deren Verlust/Ergebnis vom Eintreten eines oder mehrerer zukünftiger ungewisser Ereignisse abhängt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ergibt sich in der Bilanz als Differenz zwischen den Aktivposten (Vermögen, Rechnungsabgrenzung) und den Verbindlichkeiten, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten. Da die GVSH weder über ein Dotationskapital des Kantons, noch über ein anderes stimm- und gewinnberechtigtes

Kapital verfügt, handelt es sich hier ausschliesslich um die Summe der zurückbehaltenen Gewinne, abzüglich der Summe der erlittenen Verluste.

Einzelschaden-Rückversicherung

Bei der Einzelschaden-Rückversicherung überträgt eine Versicherung gegen eine entsprechende Prämie einen Teil ihres aus jedem einzelnen Versicherungsverhältnis zu übernehmenden Risikos an eine Rückversicherungsgesellschaft. Versicherungsnehmer ist eine Versicherung, die sich absichern möchte. Versicherungsgeber ist die Rückversicherungsgesellschaft. Übersteigt der Einzelschaden die vertraglich vereinbarte Summe, bezahlt die Rückversicherung den bei ihr versicherten Anteil.

Erdbeben

Naturbedingte Erschütterungen des Erdbodens, welche durch einen plötzlichen Spannungsabbau an einer Störungszone ausgelöst werden. Bei einem Erdbeben werden Energien freigesetzt, die durch den Untergrund übertragen werden. Die auftretenden horizontalen und vertikalen Beschleunigungen können Gebäude beschädigen oder zerstören, Erdbeben und Schlammlawinen sowie Flutwellen auslösen. Auch ist ein Einsinken von Gebäuden durch sich verflüssigenden Untergrund möglich.

Feuerschäden

Sämtliche Gebäudeschäden, welche auf folgende Ursachen zurückzuführen sind: Feuer, Rauch und Hitze, Blitzschlag, Explosion, Meteore, abstürzende Luftfahrzeuge oder andere Flugkörper, Luftfracht oder Teile davon, sowie auf Lösch- und Rettungsmaßnahmen.

Gewinnreserven

Reserven aus zurückbehaltenen Gewinnen. Diese Reserven entstehen, wenn Gewinne nicht oder nicht vollständig an die Eigenkapitalgeber ausgeschüttet werden.

Immobilienfonds

Immobilienfonds sind eine auf Haus- und Grundbesitz ausgerichtete Vermögensanlage. Sie investieren nach dem Prinzip der Risikoverteilung in bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Anleger erwerben bei einem Immobilienfonds Anteile an Grundstücken und Gebäuden und werden dadurch Miteigentümer. Die Immobilien werden zur Kapitalanlage. Beispiele für solche Anlage-

objekte können sein: Gewerblich benutzte Grundstücke und Gebäude, Einkaufszentren, Bürogebäude oder auch Beteiligungen an in- und ausländischen Grundstücksgesellschaften.

Jahresschaden-Rückversicherung

Die Jahresschaden-Rückversicherung ist eine Rückversicherung bei der die Schadensdeckung aus einem ganz bestimmten Zeitraum exakt definiert ist. Die Jahresschaden Rückversicherung ist auch unter den Bezeichnungen Jahresschadenexzedent oder Stop Loss bekannt. Versicherungsnehmer ist eine Versicherung, die sich absichern möchte. Sie erwirbt hierfür gegen eine entsprechende Prämie eine Versicherungsdeckung, um ihre eigenen Schadenzahlungen einzugrenzen. Versicherungsgeber ist die Rückversicherungsgesellschaft, bei welcher die Rückversicherung abgeschlossen wird. Übersteigt der Gesamtschaden im vereinbarten Zeitraum die vertraglich vereinbarte Summe, bezahlt die Rückversicherung den bei ihr versicherten Anteil.

Kapitalanlagen

Unter einer Kapitalanlage versteht man allgemein die Investition von Geldbeträgen unter Umwandlung in Kapital. Dabei werden die Aspekte Sicherheit, Rentabilität, Liquidität und Diversifikation berücksichtigt. Ziel ist es, im Idealfall einen Wertzuwachs bzw. einen Ertrag zu erwirtschaften. Mindestens aber soll der reale Wert erhalten werden. Wichtigste Formen der Kapitalanlage sind: Grundstücke und Immobilien, Aktien, Obligationen, Geldmarktpapiere, Bankguthaben, Hypotheken, Edelmetalle, Rohstoffe usw.

Operative Risiken

Die operativen Risiken entstehen aus der Geschäftstätigkeit. Sie ergeben sich in allen Unternehmensbereichen. Ursachen dieser Risiken sind ineffiziente Prozesse und Systeme, Fehlverhalten von Mitarbeitenden (Fehler, Pannen, Betrug, Unfälle usw.) sowie externe Ereignisse.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Mit den Passiven Rechnungsabgrenzungen werden Aufwand und Ertrag in der Bilanz und der Erfolgsrechnung dem richtigen Geschäftsjahr zugeordnet. Sie entstehen, wenn Erträge des neuen Geschäftsjahres bereits im alten Jahr eingenommen werden oder Aufwände, die das alte Jahr betreffen, in diesem nicht mehr verbucht wer-

den konnten. Die Passive Rechnungsabgrenzung ist eine Verbindlichkeit, also ein Anspruch Dritter gegenüber der Unternehmung.

Risiko

Über den Begriff und die Definition des Risikos gibt es in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur verschiedene Auffassungen. Die Definitionen reichen von „Gefahr einer Fehlabweichung“ bis zur mathematischen Definition „Risiko = Wahrscheinlichkeit x Ausmass“. Eine weitere Definition bezeichnet Risiko als die positive oder negative Abweichung einer Grösse von ihrem erwarteten Wert oder als die nach Eintretenswahrscheinlichkeit und Auswirkung eingeschätzte potentielle Bedrohung des Vermögens und der Erträge eines Unternehmens.

Risikosteuerung

Bei der Risikosteuerung wird zwischen aktiver und passiver Steuerung unterschieden. Bei der aktiven Steuerung wird die Risikostruktur durch Verringerung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder des Schadensausmasses verändert. Bei der passiven Steuerung wird die Risikostruktur beibehalten und die Konsequenzen aus dem Risiko an einen Dritten überwält und/oder finanzielle Vorsorge getroffen.

Risikovorsorge

Im Rahmen der Risikovorsorge werden Finanzmittel vom Unternehmen selbst zum Zweck der Risikodeckung bereitgestellt. Dies kann intern (Bildung von Reserven, Rückstellungen) oder extern (Beschaffung von Kapital oder Kreditlimiten) geschehen.

Risikomanagement

Identifikation, Analyse und Bewertung potentieller Risiken, die kurz-, mittel- oder langfristig Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben können. Das Risikomanagement soll den Fortbestand eines Unternehmens durch Absicherung der Unternehmensziele gegen störende Ereignisse sichern.

Rückstellung

Wahrscheinliche Verpflichtung, welche auf einem in der Vergangenheit (vor Bilanzstichtag) liegenden Ereignis gründet und deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss aber abschätzbar ist.

Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen

Die Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen werden für die marktspezifischen Risiken gebildet und dienen dazu, die Auswirkungen von ungewöhnlich hohen Wertschwankungen im Kapitalanlagenbereich auszugleichen. Die Zielgrösse der Rückstellungen wird aufgrund der Rendite-Risiko-Eigenschaften des Portefeuilles ermittelt. Die Rückstellungen für Risiken in den Kapitalanlagen werden solange erfolgswirksam erhöht oder reduziert, bis deren Zielgrösse erreicht ist.

Rückversicherung

Versicherung für Versicherungsgesellschaften, die das Risiko des Erstversicherers ausgleicht.

Schaden- und Leistungsaufwand für eigene Rechnung

Summe der im Geschäftsjahr geltend gemachten Schäden (aus der Geschäftsperiode sowie den Vorjahren) abzüglich Rückversicherungsanteile. In der Rechnungslegung der Gebäudeversicherungen sind sowohl eine Rückstellung für Risiken in den Kapitalanlagen als auch versicherungstechnische Schwankungs- und Sicherheitsrückstellungen erlaubt.

Technisches Ergebnis

Die versicherungstechnische Rechnung umfasst denjenigen Teil der Erfolgsrechnung, welcher sich unmittelbar mit den Erträgen und Aufwendungen befasst, die mit dem Versicherungsgeschäft zusammenhängen. Das Technische Ergebnis ist folglich die Differenz zwischen Aufwand und Ertrag aus dem Versicherungsgeschäft.

True & Fair View

True & Fair View ist ein Grundsatz von Swiss GAAP FER. Dieser verlangt, dass alle Informationen einer Unternehmung die wirtschaftlichen Tatsachen wiedergeben und auf die Bedürfnisse der Empfänger ausgerichtet sind. Die Informationen müssen frei von Täuschungen und Manipulationen sein und ein zuverlässiges Bild der Finanz- und Ertragslage einer Unternehmung vermitteln.

Unterdeckung

Eine Unterdeckung bei einer Vorsorgeeinrichtung besteht dann, wenn am Bilanzstichtag das nach anerkannten Grundsätzen durch den Experten für berufliche Vorsorge berechnete versicherungstechnisch notwendige Vorsorgekapital nicht durch das dafür verfügbare Vorsorgevermögen gedeckt ist. In diesem Fall beträgt der Deckungsgrad weniger als 100%.

Verdiente Prämien für eigene Rechnung

Bruttoprämie abzüglich Stempelsteuer und Rückversicherungsprämie. Mit der Prämie für eigene Rechnung muss die Gebäudeversicherung das nicht rückversicherte Schadenrisiko und die Schadenabwicklungskosten abdecken.

Versicherungskapital

Der Versicherungswert der Gebäudeversicherung (Neuwert) entspricht in der Regel den Kosten für die Wiederherstellung eines Gebäudes in gleicher Art, Grösse und Ausbaustandard. Das Versicherungskapital entspricht der Summe sämtlicher Gebäudeversicherungswerte.



Bleicheplatz, Schaffhausen

GEBÄUDEVER**SICHERUNG**
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen
Herrenacker 9, 8200 Schaffhausen
Zentrale 052 632 68 68
e-Mail info.gv@sh.ch