



Grundeigentümer Versicherung VVaG

Geschäftsbericht 2016

GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit



Auf einen Blick	5
Der Aufsichtsrat	6
Der Vorstand	6
Die Mitgliedervertreter	7
Lagebericht	8
Wirtschaftliches Umfeld	8
Beitrags-, Schaden- und Kostenentwicklung	9
Versicherungstechnisches Ergebnis	10
Nichtversicherungstechnisches Ergebnis	10
Jahresergebnis/Eigenkapitalentwicklung	10
Risikobericht	12
Prognose- und Chancenbericht	14
Bilanz zum 31. Dezember 2016	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	18
Anhang	20
Erläuterungen zu den Aktiva	22
Erläuterungen zu den Passiva	23
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
Sonstige Angaben	26
Angaben zu den wichtigsten Versicherungszweiggruppen, Versicherungszweigen und -arten gemäß § 51 Abs. 4 Nr. 1 RechVersV	27
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	28
Bericht des Aufsichtsrats	29





			2016	2015	2014	2013	2012
Versicherungsverträge	Anzahl		239.312	244.699	243.335	247.929	249.306
Beitragseinnahmen	brutto	T €	44.569	42.962	38.867	36.924	36.537
	netto	T €	18.498	20.922	23.475	26.446	26.313
Gesamt-schadenquote	brutto	%	59,7	60,7	73,4	72,5	68,4
	netto	%	56,4	67,0	76,8	70,5	66,2
Kostenquote	brutto	%	35,9	34,4	35,1	32,1	31,8
	netto	%	42,2	33,2	34,3	34,8	33,7
Versicherungstechnisches Ergebnis		T €	-1.353	-1.265	29	-1.607	-28
Kapitalanlagen		T €	43.401	39.392	36.071	41.735	41.929
Eigenkapital		T €	9.299	12.400	12.860	9.620	10.900
Schwankungsrückstellung		T €	8.164	6.807	5.963	9.111	9.434
Stille Reserven		T €	4.208	3.763	4.580	5.013	5.105



Der Aufsichtsrat

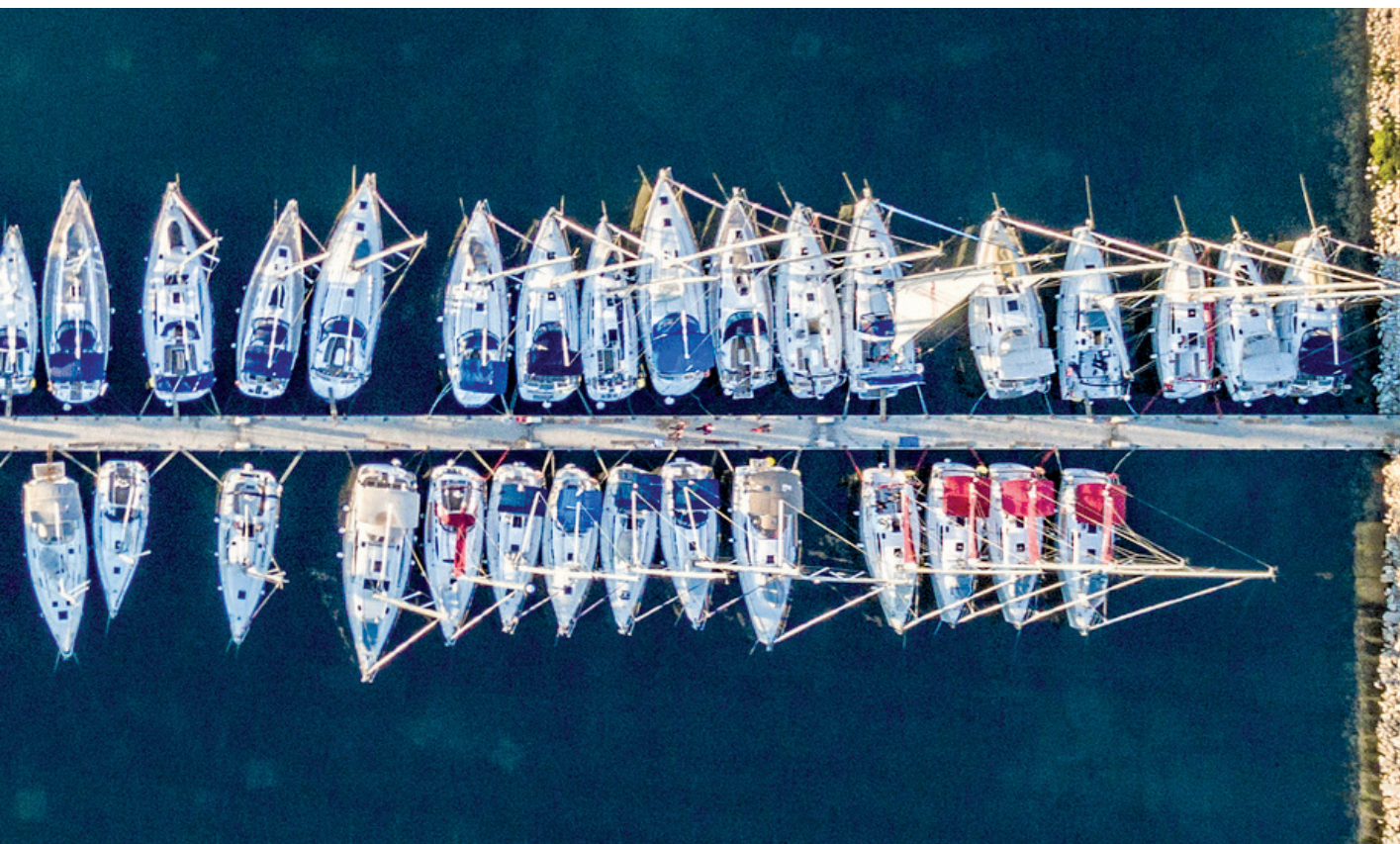
Wilfried Krauth, Dipl.-Kaufmann	Bartholomäberg, Österreich	Vorsitzender
Heinrich Stüven, Rechtsanwalt/ Verbandsvorsitzender	Hamburg	stellv. Vorsitzender
Antonia Aschendorf, Rechtsanwältin	Hamburg	bis 18.05.2016
Olaf Kay Jungfer, Versicherungsbetriebswirt/ Geschäftsführer	Timmendorfer Strand	
Michael W. Mönig, Rechtsanwalt/ Hauptgeschäftsführer	Dortmund	
Dr. Rolf-Peter Illigen, Dipl.-Kaufmann	Bergheim	ab 18.05.2016
Peter Landmann, Hausmakler	Hamburg	Ehrenvorsitzender

Der Vorstand

Heinz Walter Berens,	Hamburg	Vorsitzender bis 31.12.2016
Rüdiger Buyten,	Hamburg	bis 31.12.2016
Dr. Matthias Salge,	Hamburg	ab 01.07.2016 Sprecher ab 01.01.2017
Dr. Jan-Peter Horst,	Erkrath	ab 01.10.2016

Der Abschlussprüfer

Roever Broenner Susat Mazars
GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Hamburg



Die Mitgliedervertreter

Klaus Angresius,	Kiel	Gerhard Peper,	Hamburg
Ingo Apel,	Düsseldorf	Josef Piontek,	Mannheim
Günther Belz,	Egelsbach	Bernd Richter,	Bremen
Christian Biemann,	Osnabrück	Andreas Rietschel,	Hamburg
Younes Frank Erhardt,	Frankfurt	Wolfgang Schaper,	Osnabrück
Torsten Flomm,	Hamburg	Jürgen Scheel,	Mühbrook bis 18.05.2016
Wolf-Bodo Friers,	Langen	Jürgen Schrader,	Karlsbad
Michael Gohla,	Hamburg	Gerald Steinig,	Stutensee
Walter Götz,	Hamburg	Manfred Thiele,	Berlin
Heike Graf,	Hamburg bis 18.05.2016	Peter Uhlenbroock,	Hamburg
Elke Hölzer,	Quedlinburg	Jürgen Upmeyer,	Bielefeld
Patrick Joerend,	Hamburg	Werner Weskamp,	Essen
Ingrid Jordan-Berger,	Hamburg		
Wolfram Kieselbach,	Kassel		
Monika Köstlin,	Kiel		
Eva-Maria Leirer,	Überlingen		
Harry Mühl,	Bruchsal		
Angelika Müller,	Zwickau bis 18.05.2016		



Lagebericht

Grundlagen der GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG VVAG (GEV)

Die GEV wurde 1891 in Hamburg gegründet und ist seit diesem Zeitpunkt ein verlässlicher Partner der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Als Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit sind die Versicherungsnehmer nicht einfach nur Kunden, sondern laut Satzung Mitglieder, deren gewählte Mitgliedervertreter in der Hauptversammlung vertreten sind. Damit ist diese die höchste Kontrollinstanz des Unternehmens. Auch die Geschäftspolitik eines VVaG unterscheidet sich von anderen Rechtsformen: Die Erträge der GEV werden ausschließlich zu einer langfristigen Preisstabilität und zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungskraft verwendet. Der Firmensitz des Vereins ist Hamburg.

Versicherungszweige

Die GEV betrieb im Geschäftsjahr 2016 folgende Versicherungszweige ausschließlich im selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft:

Allgemeine Haftpflichtversicherung

(Haus- und Grundbesitzer-, Bauherren-, Büro-, Privat- und Familien-, Tierhalter- und Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung)

Allgemeine Unfallversicherung

Verbundene Wohngebäudeversicherung

(Feuer-, Sturm- und Leitungswasserversicherung)

Verbundene Hausratversicherung

Glasversicherung

Schwamm- und Hausbockkäferversicherung

Bauleistungsversicherung (Bauwesenversicherung)

Mietverlustversicherung

Mietkautionsversicherung

Wirtschaftliches Umfeld

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war in 2016 gekennzeichnet durch ein solides Wirtschaftswachstum. Das Bruttoinlandsprodukt stieg laut Statistischem Bundesamt um 1,9 % nach 1,7 % im Vorjahr. Tragende Säulen des Wachstums waren der staatliche und private Konsum. Insofern bleibt nach wie vor die für die Versicherungsnachfrage wichtige wirtschaftliche Lage der privaten Haushalte günstig. Das anhaltende Niedrigzinsumfeld belastet jedoch weiterhin den Sparer und wirkt dämpfend auf die Versicherungsnachfrage.

Die Schaden- und Unfallversicherer erwarten laut Gesamtverband für die Versicherungswirtschaft (GDV)



2016 eine Steigerung der Beitragseinnahmen von insgesamt 2,9 %, wobei alle Sparten Beitragszuwächse verzeichnen. Insbesondere in der privaten Sachversicherung wird für 2016 ein Wachstum von 5 % erwartet, das vor allem auf einer günstigen Beitragsentwicklung in der Wohngebäudeversicherung in Höhe von 7 % beruht. Stärker als die Beiträge legten spartenübergreifend erneut die Leistungen zu. Sie stiegen um 3,7 %. Einer der Treiber hierfür waren die heftigen Unwetter im Frühsommer, die innerhalb weniger Tage Schäden von 1,2 Milliarden Euro anrichteten. In der Wohngebäudeversicherung wird mit einer Combined Ratio von 97 % gerechnet.

Beitragsentwicklung

Die Grundeigentümer erzielte im Berichtsjahr ein Wachstum der verdienten Bruttobeiträge über alle Sparten in Höhe von 2,1 % (Vorjahr 13,3 %). Dies entsprach einem Anstieg von 893 T € auf 43.809 T €.

Der Schwerpunkt des Versicherungsgeschäfts liegt mit rd. 70 % der verdienten Bruttobeiträge weiterhin in der Wohngebäudeversicherung. Die verdienten Bruttobeiträge in dieser Sparte erhöhten sich 2016 durch Beitragsanpassungen und Bestandsausbau um 3,7 % (Vorjahr 20,0 %) auf 30.710 T €.

In der Sparte Mietkautionsversicherung zeichnet die Grundeigentümer bereits seit drei Jahren kein Neugeschäft mehr. Die verdienten Bruttobeiträge reduzierten sich in dieser Sparte erwartungsgemäß um 45,9 % (Vorjahr -15,4 %).

Die Anzahl der Versicherungsverträge reduzierte sich über alle Sparten um 2,3 % (Vorjahr + 0,6 %). Dies entsprach einem Rückgang von 5.387 Verträgen auf 239.312. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Sparten Haftpflicht und Mietkaution zurückzuführen. Die Anzahl der Verträge in der Wohngebäudeversicherung konnte um 2,1 % auf 81.741 Verträge erhöht werden.

Aufgrund einer Erhöhung der Rückversicherungsquote von 50 % auf 70 % in den Sachversicherungssparten reduzierten sich die verdienten Beiträge für eigene Rechnung auf 18.498 T € (Vorjahr 20.922 T €). Hiervon entfallen auf die Wohngebäudeversicherung 8.143 T € (Vorjahr 13.127 T €).

Schadenentwicklung

Im Geschäftsjahr 2016 ging die Anzahl der gemeldeten Schäden auf 11.115 (Vorjahr 15.016) zurück. Trotz dieses Rückgangs liegt die Bruttogeschäftsjahresschadenquote mit 70,4 % auf Vorjahresniveau (Vorjahr 70,5 %). Dies ist auf eine Reihe von Elementarschadenereignissen und

Feuergroßschäden zurückzuführen. Trotz dieser Ereignisse verbesserte sich die Bruttogeschäftsjahres-schadenquote der Wohngebäudeversicherung leicht auf 81,0 % (Vorjahr 81,9 %).

Die erneut hohen Abwicklungsgewinne im Berichtsjahr führten zu einer gegenüber dem Vorjahr verbesserten Bruttoschadenquote nach Abwicklung der Vorjahres-schäden in Höhe von 59,7 % (Vorjahr 60,7 %).

Die Schadenquote für eigene Rechnung nach Abwicklung verbesserte sich von 67,0 % im Vorjahr auf 56,4 % im Geschäftsjahr 2016.

Dabei ergab sich in der Wohngebäudeversicherung eine von 71,8 % auf 68,8 % verminderte Bruttoschadenquote bzw. eine von 83,9 % auf 84,4 % leicht erhöhte Netto-schadenquote.

Kostenentwicklung

Die Aufwendungen für den Versicherungsbetrieb sind 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 943 T € auf 15.724 T € gestiegen. Die Bruttokostenquote erhöhte sich dadurch auf 35,9 % (Vorjahr 34,4 %). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Investitionen in die IT-Infrastruktur im Rahmen der Digitalisierungsstrategie der Grundeigentümer zurück-zuführen. Nach Optimierung der Kundenprozesse im Nachgang der Einführung des neuen Bestandsführungs-systems ist 2016 ein Projekt zur Implementierung einer integrierten SAP-Frontend-Lösung gestartet worden. Die neue IT-Lösung wird u. a. Abschlussprozesse deutlich vereinfachen sowie umfangreiche Self-Service-Angebote für Kunden ermöglichen. Auch ein neues integriertes Maklerportal mit erweiterter Funktionalität wird implemen-tiert. Dieses Projekt wird auch in 2017 noch fortgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Rückversicherungsprovisionen ergibt sich eine Kostenquote für eigene Rechnung von 42,2 % (Vorjahr 33,2 %).

Diese Entwicklung war auch in der Wohngebäude-versicherung zu verzeichnen, wobei sich hier die Brutto-kostenquote durch eine geänderte Kostenverteilung von 21,5 % auf 32,0 % erhöhte; die Nettokostenquote stieg dabei überproportional von 9,9 % im Vorjahr auf 32,1 % im Geschäftsjahr 2016 an.

Versicherungstechnisches Ergebnis

Das versicherungstechnische Bruttoergebnis vor Verän-derung der Schwankungsrückstellung fällt mit 1.030 T €

trotz Investitionen in die IT-Infrastruktur erneut positiv aus (Vorjahr 1.259 T €). Hier schlagen sich die in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Portfolio-verbesserung positiv nieder.

Das versicherungstechnische Ergebnis für eigene Rechnung schließt nach Berücksichtigung des Rückversicherungs-ergebnisses mit 4 T € positiv ab.

Nachdem die Sparte Wohngebäudeversicherung im Vorjahr ein positives Ergebnis für eigene Rechnung in Höhe von 469 T € erzielen konnte, wird im Berichtsjahr in dieser Sparte ein Verlust in Höhe von 1.584 T € ausgewiesen.

Der Schwankungsrückstellung sind im Geschäftsjahr 2016 1.356 T € zuzuführen. Nach Schwankungsrückstellung wird ein versicherungstechnischer Verlust in Höhe von 1.353 T € ausgewiesen.

Nichtversicherungstechnisches Ergebnis

Die Kapitalanlagestrategie der Vorjahre wurde im Wesent-lichen unverändert beibehalten. Im Februar 2016 hat die Grundeigentümer die bis dahin direkt gehaltenen Wert-papiere im Wege einer Sacheinlage zu Buchwerten in das Spezial-AIF-Sondervermögen „Spezial-AIF GEV1“ bei der Universal-Investment-Gesellschaft mbH eingebracht.

Das Kapitalanlagenergebnis betrug im Berichtsjahr 264 T € (Vorjahr 2.490 T €). Der Rückgang des Kapital-anlageergebnisses ist im Wesentlichen auf den Wegfall der Realisation von Bewertungsreserven sowie eine Abschreibung einer Unternehmensbeteiligung zurück-zuführen. Die Nettoverzinsung der Kapitalanlagen betrug 0,6 % nach 6,6 % im Vorjahr.

Der Buchwert der Kapitalanlagen stieg auf 43.401 T € (Vorjahr 39.392 T €). Die Bewertungsreserven der Kapitalanlagen betrugen zum Bilanzstichtag 4.286 T € (Vorjahr 3.763 T €).

Das Übrige Ergebnis liegt mit -2.021 T €, unter Berück-sichtigung des Außerordentlichen Ergebnisses des Vorjahres, um 337 T € unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Vorjahr -1.684 T €). Hier schlagen sich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden der langjährigen Vorstände nieder. Dem steht ein gerin-gerer Zinsaufwand zur Pensionsrückstellung gegenüber.

Jahresergebnis/Eigenkapitalentwicklung

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.641 T € auf einen Fehlbetrag in Höhe von 3.101 T €

verschlechtert und beinhaltet damit eine unbefriedigende Entwicklung. Dies ist im Wesentlichen auf einmalige Sondereffekte in Höhe von 2.461 T € zurückzuführen, die insbesondere im Zusammenhang mit Investitionen in die IT-Infrastruktur sowie dem Ausscheiden der langjährigen Vorstände entstanden sind.

Der Jahresfehlbetrag wird in voller Höhe den Gewinnrücklagen entnommen. Das verbleibende bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 9.299 T € (Vorjahr 12.400 T €).

Der laufende Liquiditätsbedarf ist aus dem Versicherungsgeschäft heraus gedeckt und wird bei der Kapitalanlageplanung entsprechend berücksichtigt. Durch die Kapitalanlagen im Sicherungsvermögen ist eine konstante Bedeckung der versicherungstechnischen Passiva (§ 125 VAG) gegeben.

Zum 01.01.2016 ist das neue Aufsichtssystem Solvency II in Kraft getreten. Die Day-One Meldung, die Quartalsmeldungen sowie die unternehmenseigene Risiko- und Solvabilitätsbeurteilung führten jeweils zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Eigenmittel deutlich ausreichen, um die durch die Grundeigentümer eingegangenen Risiken auch zukünftig zu decken.

Zum 01.07.2016 wurde der anstehende Vorstandswechsel durch den Eintritt in den Vorstand von Herrn Dr. Matthias Salge und ab 01.10.2016 von Herrn Dr. Jan-Peter Horst eingeleitet. Zum 31.12.2016 sind die beiden langjährigen Vorstände Heinz Walter Berens und Rüdiger Buyten in den Ruhestand getreten.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und ihre hohe Leistungsbereitschaft. In einem herausfordernden Umfeld haben sie hervorragende Arbeit geleistet. Bei unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern bedanken wir uns für ihre Treue und Verbundenheit zur Grundeigentümer.



Risikobericht

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2016 unterliegt die europäische Versicherungswirtschaft einem neuen Aufsichtsregime: Solvency II. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgte durch die VAG-Novellierung zum 1. Januar 2016. Die Ziele des Risikomanagements haben sich hierdurch nicht verändert. Allerdings wurden die Risikostrategie und der Aufbau des Risikomanagementsystems an die neuen Anforderungen angepasst.

Ziele des Risikomanagements

Die Geschäftstätigkeit der Grundeigentümer zeichnet sich im hohen Maße durch den Umgang mit Risiken aus. Als Versicherungsunternehmen ist die Grundeigentümer verschiedenen Risiken ausgesetzt, die sich aus ihrer Tätigkeit an den Versicherungs- und Finanzmärkten sowie übergreifend aus dem operativen Geschäftsbetrieb ergeben. Der strategische Umgang mit diesen Risiken, Risikomanagementprozessen und interne Meldeverfahren sind die wesentlichen Bestandteile des Risikomanagementsystems. Die Risikostrategie ist aus der Geschäftsstrategie abgeleitet und beinhaltet im Wesentlichen die Identifizierung, Messung und Beherrschung von Risiken.

Organisatorischer Aufbau des Risikomanagements

Den Geschäftsumfang und die Unternehmensgröße haben wir bei der Ausgestaltung des Risikomanagementsystems berücksichtigt. Neben der Risikostrategie ist der organisatorische Rahmen ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems, mit dem Ziel, die Geschäftsabläufe effektiv zu überwachen und zu kontrollieren sowie Veränderungen der Rahmenbedingungen zu erkennen und an diese anzupassen. Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil aller risikorelevanten Prozesse und in die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation eingegliedert. Das zentrale Risikomanagement ist für die Koordination und die konzeptionelle Entwicklung sowie Pflege des Risikomanagementsystems zuständig. Im Rahmen eines ganzheitlichen und systematischen Risikomanagements werden risikorelevante Sachverhalte regelmäßig an den Vorstand und das Aufsichtsgremium berichtet. In der mindestens jährlich stattfindenden Risikoinventur werden die identifizierten Risiken analysiert. Hierzu zählt eine quantitative und qualitative Risikobeurteilung. Die Risikostrategie wird für jedes Geschäftsjahr im Einklang mit der Geschäftsstrategie festgelegt. Gleichzeitig gilt es, das Risikobewusstsein innerhalb des Unternehmens zu fördern, um existenzielle Risiken zu vermeiden und bestehende Risiken effizient zu steuern.

Risikostrategie

Die Risikostrategie beinhaltet ein quantitatives und qualitatives Risikotragfähigkeitskonzept. Hierbei werden die wesentlichen identifizierten Risiken sowohl quantitativ als auch qualitativ bewertet. Die quantifizierbaren Risiken werden mit den notwendigen Eigenmitteln hinterlegt, aus denen Limit- und Schwellenwerte nach aufsichtsrechtlichen und internen Anforderungen abgeleitet sind. Der Risikomanagementprozess besteht aus den Komponenten Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung, Risikosteuerung sowie Kommunikation und Überwachung. Die aufeinander abgestimmten Regelungen, Maßnahmen und Verfahren zur Erkennung, Kontrolle und Abwehr von Risiken werden über das Risikomanagementsystem zusammengefasst und dokumentiert. Die Risikosteuerung umfasst Risikoinventur, die regelmäßige Aktualisierung und Überwachung der Risikotragfähigkeit und die Einleitung von Maßnahmen.

Risikosteuerung

Die Risikosteuerung basiert auf der Risikostrategie bzw. der ins Risikotragfähigkeitskonzept aufgenommenen quantitativ und qualitativ bewerteten Risiken. Die Risikomanagementfunktion koordiniert die Steuerungsmaßnahmen im Sinne von Risikoverminderung, -absicherung, -transfer und -diversifikation aller identifizierten und analysierten Risiken. Die Risikolimitierung stellt sicher, dass die tatsächlich eingegangenen Risiken jederzeit mit der Risikostrategie, beziehungsweise der Risikotragfähigkeit, vereinbar sind. Die Auslastung der zur Bedeckung der Risikokapitalanforderung vorhandenen Eigenmittel wird über das Schwellen- und Limitwertsystem laufend überwacht. Die qualitative Risikobewertung und deren Steuerung übernimmt die Funktion zur Früherkennung übergreifender Risikotrends.

Der Betrachtungszeitraum umfasst neben dem aktuellen Geschäftsjahr auch den jeweils in der Unternehmensstrategie aufgenommenen Planungszeitraum. Diese perspektivische Betrachtung erfolgt einmal jährlich im Rahmen der eigenen Risiko- und Solvabilitätsbeurteilung. Bei wesentlichen Veränderungen der Unternehmensstrategie oder wesentlichen Änderungen im Umfeld sind Ad-hoc-Beurteilungen vorgesehen.

Die Ergebnisse der Risikoüberwachung, der möglichen daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen und laufenden Maßnahmen sowie die Ergebnisse der eigenen Risiko- und Solvabilitätsbeurteilung werden der Geschäftsleitung zeitnah berichtet.

Die Grundeigentümer hat für die identifizierten Risiken eine quantitative und qualitative Bewertung durchgeführt sowie diese in folgenden Risikokategorien erfasst:

Versicherungstechnische Risiken

Unsere versicherungstechnischen Risiken sind durch unsere geschäftspolitische Ausrichtung auf das Privatkundengeschäft und den deutschen Markt begrenzt. Unsere Zeichnungspolitik führt zu einer weiteren Reduktion dieses Risikos. Dem versicherungstechnischen Risiko sind insbesondere das Reserve- und Prämienrisiko zuzuordnen, die als Folgen unzureichender Tarifierung, Häufung von Schäden, Naturkatastrophen oder Einzelschäden auftreten können. Die Quantifizierung der Risikokapitalanforderungen des Reserve- und Prämienrisikos sowie des (Natur-) Katastrophenrisikos erfolgt modellhaft. Hierbei werden Diversifikationseffekte der Sparten untereinander berücksichtigt. Die Steuerung des versicherungstechnischen Risikos über die Produkt- und Kundenstruktur, die vorsichtige Bildung der versicherungstechnischen Rückstellungen und den umfassenden Rückversicherungsschutz zeigen, dass sich keine wesentlichen Gefahren für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Grundeigentümer ergeben. Die Schadenquoten für eigene Rechnung und das Abwicklungsergebnis in Relation zu den Eingangsschadenrückstellungen haben sich in den letzten zehn Jahren wie folgt entwickelt:

	Gesamtschadenquote f. e. R. %	Abwicklungsergebnis f. e. R. %
2007	56,7	30,6
2008	56,2	26,8
2009	56,8	22,0
2010	62,2	24,1
2011	69,5	8,3
2012	66,2	19,8
2013	70,5	14,7
2014	76,8	9,7
2015	67,0	21,2
2016	56,4	22,3

Zum Ausgleich von Schwankungen im Schadenverlauf bilden wir entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Schwankungsrückstellung.

Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko umfasst Forderungen aus dem Versicherungsgeschäft und Bankguthaben. Die wesentlichen quantifizierbaren Risiken liegen hierbei in der Rückversicherung. Zur Verringerung des Ausfallrisikos aus dem Rückversicherungsgeschäft wird bei der Auswahl der Rückversicherer auf eine gute Bonität geachtet. Für das Bilanzjahr wurde ein Rating der Rückversicherungspartner

von „A-“ nicht unterschritten. Die möglichen Forderungsausfälle gegenüber Versicherungsnehmern, Maklern oder Geschäftsbanken sind von untergeordneter Bedeutung.

Marktrisiko

Die Risiken, die sich aus der Tätigkeit der Grundeigentümer an den Finanzmärkten ergeben, werden unter der Risikokategorie Marktrisiko zusammengefasst. Das Marktrisiko, dem die Kapitalanlagen unterliegen, setzt sich primär aus dem Immobilien-, dem Zinsänderungs-, dem Aktien- und dem Spreadrisiko zusammen. Die Grundeigentümer hat zu Beginn des Jahres sämtliche Wertpapiere und Namensschuldverschreibungen in einen eigenen Spezial-AIF eingebracht. Die Quantifizierung erfolgt immer auf Basis einer vollständigen Einzelaufstellung der vorhandenen Investments. Hinzu kommt das Risiko aus übermäßig hoher Konzentration auf einzelne Investments (sog. Konzentrationsrisiko). Das Liquiditätsrisiko wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement minimiert.

Bei den Immobilienanlagen handelt es sich im Wesentlichen um Büroimmobilien in Hamburg, unter denen sich auch das eigengenutzte Bürogebäude befindet. Bei der Bewertung des Immobilienrisikos beobachtet die Grundeigentümer die Marktwertschwankungen in Hamburg genau. Die Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes war in den letzten Jahren sehr stabil, Auswirkungen auf die Risikotragfähigkeit sind daher nicht erkennbar.

Das Zinsänderungsrisiko kann für die Grundeigentümer durch Änderungen des aktuellen Zinsniveaus Auswirkungen auf den Marktwert der festverzinslichen Wertpapiere haben. Bei der Quantifizierung dieses Risikos wird ein Anstieg bzw. Abfall des Zinsniveaus um 100 Basispunkte simuliert. Obwohl das niedrige Zinsumfeld für festverzinsliche Wertpapiere weiter sinkende Kapitalanlagerenditen erwarten lässt, ist keine Belastung der Risikotragfähigkeit erkennbar.

Das Aktienrisiko spiegelt eine mögliche Wertveränderung der im Bestand befindlichen Aktien und Beteiligungen wider. Mögliche negative Auswirkungen können sich durch kurzfristige Schwankungen an den Aktienmärkten ergeben. Eine Gefährdung der Risikotragfähigkeit ist aufgrund der Limitierung der maximalen Aktieninvestments aber nicht zu erwarten.

Die Sensitivität unseres Wertpapierbestandes auf Veränderungen der Kapitalmärkte wird regelmäßig in Stresstests überprüft. Die Ergebnisse für 2016 waren durchgängig positiv.

Das Spreadrisiko oder Bonitätsrisiko betrifft den indirekten Bestand an festverzinslichen Wertpapieren innerhalb des Investmentvermögens. Es wird im Wesentlichen durch die Bonität der Emittenten bestimmt. Durch die Beschränkung der Investments auf Anlagen mit einem Mindestrating von „BBB“ und einem sehr geringen Anteil unterhalb dieses Bereichs. Gleichzeitig wird auf eine ausreichende Streuung der Emittenten geachtet. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur des indirekten Rentenbestandes nach Rating:

Rating	Zeitwert in T €
AAA	1.302
AA	1.209
A	2.473
BBB	3.212
BB	0
B	0
ohne	0
Insgesamt	8.196

Im Direktbestand sind weitere Darlehen in Höhe von 507 T € ohne Rating enthalten.

Der indirekte Rentenbestand weist folgende Emittentenstruktur auf:

Emittent	Zeitwert in T €
Government	1.242
Sovereigns	668
Pfandbriefe	634
Corporates	5.055
Inländische Unternehmensanleihen	598
Insgesamt	8.196

Operationelle Risiken

Alle betrieblichen Risiken, die im Zusammenhang mit Personal, Aufbau- und Ablauforganisation, Verwaltung, IT und dem externen Umfeld stehen, werden unter den operationellen Risiken erfasst und gesteuert. Eine quantitative Bewertung ist nur eingeschränkt möglich, daher wird der qualitativen Risikobewertung große Bedeutung beigemessen. Insbesondere die bei IT-relevanten Prozessen und IT-Sicherheit verwendeten Schutzmaßnahmen beruhen auf den neuesten Standards. Wir steuern und begrenzen die operationellen Risiken durch ein integriertes Internes Kontrollsystem (IKS), das sich von fachbezogenen bis hin zu übergeordneten Kontrollen erstreckt und alle rechnungslegungs- und verwaltungsrelevanten Prozesse abdeckt.

Die Interne Revision überprüft die Einhaltung der eingesetzten Maßnahmen, des Risikomanagementsystems und

die Angemessenheit und Wirkungsweise des IKS. Die vorhandenen Maßnahmen begrenzen das operationelle Risiko auf ein für die Grundeigentümer akzeptables Niveau.

Sonstige wesentliche Risiken

Zu den sonstigen wesentlichen Risiken zählt die Grundeigentümer das strategische Risiko und das Reputationsrisiko. Das strategische Risiko beinhaltet Veränderungen im Unternehmensumfeld oder Änderungen in der Ausrichtung des Geschäftsmodells. Das Reputationsrisiko beschreibt das Risiko, einen Imageschaden bei Kunden und Geschäftspartnern zu erleiden. Dieses Risiko kann durch eine Verschlechterung des Renommées oder des Gesamteindrucks, infolge einer negativen Wahrnehmung in der Öffentlichkeit, entstehen. Für beide Risikokategorien ist eine quantifizierbare Einschätzung nur bedingt möglich, daher konzentriert sich die Grundeigentümer auf die qualitative Beurteilung auf erster und zweiter Management-Ebene.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Insgesamt hat sich das Risikoprofil der Grundeigentümer nicht wesentlich verändert. Die Versicherungstechnik hat sich auch in 2016 gut entwickelt und die hohen Schadenquoten der Vorjahre konnten weiter reduziert werden. Die Kapitalanlageergebnisse sind weiterhin durch ein niedriges Zinsniveau geprägt, aber ohne Auswirkungen auf die Risikotragfähigkeit. Wesentliche Einflüsse auf die auf Basis von Marktwerten ermittelten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zur Quantifizierung der Risikokategorien haben sich nicht ergeben. Die identifizierten Risiken sind weiterhin angemessen quantitativ und qualitativ beurteilt und spiegeln die Risikosituation der Grundeigentümer treffend wider. Insgesamt sind derzeit keine Entwicklungen erkennbar, die die Risikotragfähigkeit des Vereins erheblich beeinträchtigen könnten.

Prognose- und Chancenbericht

Die Beurteilung der künftigen Entwicklung der Grundeigentümer beruht auf Planungen und Prognosen, denen Einschätzungen zur Entwicklung der Versicherungswirtschaft durch die Verbandsgremien sowie volkswirtschaftlicher Institute und Rahmenbedingungen der Politik zugrunde liegen.

Im Jahr 2017 dürfte sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft fortsetzen. Die Zunahme des realen Bruttoinlandsproduktes dürfte aber mit erwarteten 1,3 % niedriger ausfallen als im Vorjahr (Vorjahr: 1,9 %).

Für die Versicherungswirtschaft geht der Arbeitskreis

Versicherungsmärkte des Ausschusses Volkswirtschaft des Branchenverbandes GDV davon aus, dass das Beitragswachstum in der privaten Sachversicherung 2017 bei etwa 5 % liegen wird. Dabei spielen erneut steigende Versicherungssummen und Deckungserweiterungen eine wesentliche Rolle. In der Wohngebäudeversicherung geht der Arbeitskreis von einer Zunahme der Beitragseinnahmen in Höhe von 7 % aus, die sich neben den steigenden Versicherungssummen und Deckungserweiterungen auch auf Beitragssatzanpassungen zurückführen lässt.

Die von der Grundeigentümer im Vorjahresbericht getätigten Prognosen hinsichtlich der Beitrags- und versicherungstechnischen Ergebnisentwicklung sind weitgehend eingetreten.

Auch für 2017 rechnet die Grundeigentümer wieder mit steigenden Beitragseinnahmen, die im Wesentlichen auf die Wohngebäudeversicherung zurückzuführen sind. Neben einem erwarteten Bestandsausbau durch vertriebliche Maßnahmen werden auch Beitragsanpassungen dazu beitragen, die Wohngebäudeversicherung nach erneuten Verlusten in 2016 finanziell tragfähiger aufzustellen.

Ein weiterer vertrieblicher Schwerpunkt liegt in 2017 in der Einführung einer neuen Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Weitere vertriebliche Impulse werden aus der Optimierung unseres Kampagnenmanagements erwartet.

Im Rahmen des Projektes „Horizonte 22“ wird die strategische Positionierung der Grundeigentümer für die nächsten fünf Geschäftsjahre erarbeitet. Daraus werden sich weitere strategische Maßnahmen und Projekte ergeben, die die Erreichung des erarbeiteten strategischen Zielbildes sicherstellen sollen.

2017 wird auch der Aufbau des SAP-Frontend fortgesetzt. Diese Investition wird die Kostensituation der Grundeigentümer erneut belasten, ist aber zur Optimierung der Kunden- und Maklerprozesse und zur zukunftsfähigen Aufstellung der Grundeigentümer im Rahmen der Digitalisierungsstrategie strategisch notwendig.

Für 2017 erwartet die Grundeigentümer ein positives versicherungstechnisches Ergebnis vor Schwankungsrückstellung, sofern wesentliche Elementarereignisse und außerordentliche Großschäden ausbleiben.

Die dauerhafte Sicherung der erwirtschafteten Vereinsmittel ist die Grundlage unserer Kapitalanlagestrategie. Eine angemessene Verzinsung bleibt bei

Beibehaltung einer vorsichtigen und risikovermeidenden Kapitalanlagepolitik das Ziel. Bei einem weitestgehend unveränderten Kapitalanlagebestand und eines steigenden Zinsniveaus gehen wir von einer steigenden Nettoverzinsung aus.

Insgesamt ist die Grundeigentümer auf Basis der Maßnahmen und Projekte zuversichtlich, das ertragsorientierte Wachstum fortsetzen zu können.

Die dargestellten Erwartungen sind aufgrund der Natur unseres Geschäfts mit nicht unerheblichen Ungewissheiten verbunden. Deshalb können die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen von diesen abweichen.

Hamburg, den 17. März 2017

GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

Der Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	Geschäftsjahr				Vorjahr T €
	€	€	€	€	
A. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				5.769.700,60	6.236
B. Kapitalanlagen					
I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			17.180.800,08		17.385
II. Kapitalanlagen in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		2.425.369,80			2.294
2. Beteiligungen		<u>219.937,77</u>	2.645.307,57		<u>370</u> 2.664
III. Sonstige Kapitalanlagen					
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		19.132.461,23			6.880
2. Inhaberschuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		0,00			6.281
3. Hypotheken-, Grundschild- und Rentenschuldforderungen		190.435,01			198
4. Sonstige Ausleihungen					
a) Namensschuldverschreibungen	0,00				3.000
b) Übrige Ausleihungen	<u>317.032,97</u>				<u>620</u>
		317.032,97			3.620
5. Einlagen bei Kreditinstituten		3.930.000,00			2.360
6. Andere Kapitalanlagen		<u>5.150,00</u>			<u>5</u>
			<u>23.575.079,21</u>	43.401.186,86	<u>19.344</u> 39.392
C. Forderungen					
I. Forderungen aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft an:					
1. Versicherungsnehmer		582.783,57			502
2. Versicherungsvermittler		<u>60.018,76</u>	642.802,33		<u>51</u> 553
II. Abrechnungsforderungen aus dem Rückversicherungsgeschäft			987.870,54		47
III. Sonstige Forderungen			<u>316.189,02</u>	1.946.861,89	<u>226</u> 826
D. Sonstige Vermögensgegenstände					
I. Sachanlagen und Vorräte			973.166,00		887
II. Laufende Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbestand			<u>2.119.337,51</u>	3.092.503,51	<u>5.428</u> 6.315
E. Rechnungsabgrenzungsposten					
I. Abgegrenzte Zinsen und Mieten			0,00		247
II. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten			<u>100.291,89</u>	100.291,89	<u>99</u> 345
Summe der Aktiva:				54.310.544,75	53.113

PASSIVA	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	T €
A. Eigenkapital				
Gewinnrücklagen				
1. Verlustrücklage gemäß § 193 VAG		6.700.000,00		6.700
2. Andere Gewinnrücklagen		<u>2.599.393,67</u>		<u>5.700</u>
			9.299.393,67	12.400
B. Versicherungstechnische Rückstellungen				
I. Beitragsüberträge				
1. Bruttobetrag	2.267.059,29			1.507
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	<u>0,00</u>	2.267.059,29		<u>0</u>
				1.507
II. Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle				
1. Bruttobetrag	20.717.891,18			18.956
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	<u>11.784.449,00</u>	8.933.442,18		<u>8.253</u>
				10.703
III. Rückstellung für erfolgsabhängige und erfolgsunabhängige Beitragsrückerstattung	0,00			
1. Bruttobetrag				461
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	<u>0,00</u>	0,00		<u>0</u>
				461
IV. Schwankungsrückstellung und ähnliche Rückstellungen		8.163.736,00		6.807
V. Sonstige versicherungstechnische Rückstellungen	1.898,30			9
1. Bruttobetrag				
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	<u>0,00</u>	<u>1.898,30</u>		<u>0</u>
				9
			19.366.135,77	19.487
C. Andere Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		8.709.927,00		7.929
II. Steuerrückstellungen		0,00		120
III. Sonstige Rückstellungen		<u>1.544.151,50</u>		<u>1.018</u>
			10.254.078,50	9.067
D. Andere Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft gegenüber	6.005.839,97			6.368
1. Versicherungsnehmern	141.174,01			215
2. Versicherungsvermittlern	<u></u>	6147.013,98		<u>6.584</u>
II. Abrechnungsverbindlichkeiten aus dem Rückversicherungsgeschäft		4.657.895,42		2.023
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.521.013,62		2.755
IV. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>2.065.013,79</u>		<u>797</u>
			15.390.936,81	12.159
davon gegenüber verbundenen Unternehmen 750 €				(0)
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beiteilungsverhältnis besteht: 0 €				(6)
davon aus Steuern: 297.323,79 €				(269)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.687,20 €				(7)
Summe der Passiva:			54.310.544,75	53.113

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

POSTEN	€	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T €
I. Versicherungstechnische Rechnung				
1. Verdiente Beiträge für eigene Rechnung				
a) Gebuchte Bruttobeiträge	44.569.291,48			42.962
b) Abgegebene Rückversicherungsbeiträge	<u>-25.311.785,29</u>	19.257.506,19		<u>-21.994</u>
c) Veränderung der Bruttobeitragsüberträge	-759.974,70			20.968
d) Veränderung des Anteils der Rückversicherer an den Bruttobeitragsüberträgen	<u>0,00</u>	<u>-759.974,70</u>		<u>-46</u>
			18.497.531,49	20.922
2. Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung				
a) Zahlungen für Versicherungsfälle				
aa) Bruttobetrag	24.380.337,04			27.356
bb) Anteil der Rückversicherer	<u>-12.177.981,81</u>	12.202.355,23		<u>-11.047</u>
b) Veränderung der Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle				16.309
aa) Bruttobetrag	1.761.982,57			-1.311
bb) Anteil der Rückversicherer	<u>-3.531.396,22</u>	<u>-1.769.413,65</u>		<u>-985</u>
			10.432.941,58	<u>-2.296</u>
				14.013
3. Veränderung der sonstigen versicherungstechnischen Nettorückstellungen			7.555,77	42
4. Aufwendungen für den Versicherungsbetrieb für eigene Rechnung				
a) Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb		15.724.088,29		14.781
b) davon ab: erhaltene Provisionen und Gewinnbeteiligungen aus dem in Rückdeckung gegebenen Versicherungsgeschäft		<u>-7.921.669,78</u>		<u>-7.829</u>
			7.802.418,51	6.952
5. Sonstige versicherungstechnische Aufwendungen für eigene Rechnung			<u>266.078,80</u>	<u>420</u>
6. Zwischensumme			3.648,37	-421
7. Veränderung der Schwankungsrückstellung und ähnlicher Rückstellungen			<u>-1.356.397,00</u>	<u>-844</u>
8. Versicherungstechnisches Ergebnis für eigene Rechnung			-1.352.748,63	-1.265

POSTEN	Geschäftsjahr				Vorjahr T €
	€	€	€	€	
II. Nichtversicherungstechnische Rechnung					
1. Erträge aus Kapitalanlagen					
a) Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €		0,00			276 (207)
b) Erträge aus anderen Kapitalanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € davon aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 0,00 €					(7) (0)
aa) Erträge aus Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	800.420,97				400
bb) Erträge aus anderen Kapitalanlagen	<u>403.857,72</u>				<u>567</u>
		1.204.278,69			<u>967</u>
c) Gewinne aus dem Abgang von Kapitalanlagen		<u>0,00</u>	1.204.278,69		<u>2.054</u> 3.298
2. Aufwendungen für Kapitalanlagen					
a) Aufwendungen für die Verwaltung von Kapitalanlagen, Zinsaufwen- dungen und sonstige Aufwendungen für die Kapitalanlagen		586.315,41			477
b) Abschreibungen auf Kapitalanlagen davon nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB: 149.999,00 €		353.878,00			220 (0)
c) Verluste aus dem Abgang von Kapitalanlagen		<u>0,00</u>			<u>111</u>
			<u>940.193,41</u>		<u>808</u>
				264.085,28	<u>2.490</u>
3. Sonstige Erträge			120.137,16		76
4. Sonstige Aufwendungen			<u>2.107.400,46</u>		<u>1.627</u>
				<u>-1.987.263,30</u>	<u>-1.552</u>
5. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				-3.075.926,65	-327
6. Außerordentliche Aufwendungen/Ergebnis				0,00	112
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-8.998,91		0
8. Sonstige Steuern			<u>33.678,59</u>		<u>21</u>
				<u>24.679,68</u>	<u>21</u>
9. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag				-3.100.606,33	-460
10. Entnahmen aus Gewinnrücklagen a) aus anderen Gewinnrücklagen				3.100.606,33	460
11. Bilanzgewinn				<u>0,00</u>	<u>0</u>

Angaben nach § 264 Abs. 1 a HGB

GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG

Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit,
Hamburg
Amtsgericht Hamburg HRB 13103

Allgemeines

Die Rechnungslegung des Vereins richtet sich nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über die Rechnungslegung von Versicherungsunternehmen (RechVersV).

Durch die Erhöhung eines 50 % Quotenrückversicherungsvertrages auf 70 % in der Sachversicherung und dem Auslaufen der für 2 Jahre abgeschlossenen Haftpflichtquote sowie durch Sondereffekte im Zusammenhang mit Investitionen in die IT-Infrastruktur und dem Ausscheiden der langjährigen Vorstände ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum Teil eingeschränkt.

Die im Folgenden dargestellten Zahlenangaben sind maschinell gerundet. Es können sich daher darstellungsbedingt Rundungsabweichungen ergeben.

Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ermittlungsmethoden

Aktiva

Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Die linearen Abschreibungen erfolgen planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, bewertet. Bei dauernder Wertminderung wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB wurde beachtet.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei dauernder Wertminderung wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB wurde beachtet.

Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere wurden mit den fortgeführten Anschaffungskosten und nach dem gemilderten Niederstwertprinzip (§ 253 Abs. 3 HGB, Anlagevermögen) bewertet. Bei dauernder Wertminderung wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB wurde beachtet.

Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldforderungen sowie übrige Ausleihungen wurden gemäß § 341c Abs. 3 HGB mit ihren Anschaffungskosten abzüglich Tilgungen bewertet. Notwendige Abschreibungen wurden vorgenommen. Einlagen sowie laufende Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand sowie andere Kapitalanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Soweit Bonitätsrisiken vorlagen, wurden Pauschal- und Einzelwertberichtigungen in Höhe der befürchteten Zahlungs- und Zinsausfälle gebildet.

Abrechnungsforderungen aus dem Rückversicherungsgeschäft wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Sonstige Forderungen wurden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen. Erforderliche Wertberichtigungen wurden vorgenommen. Sämtliche als uneinbringlich erkannten Forderungen wurden abgeschrieben.

Sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Passiva

Die Beitragsüberträge wurden unter Beachtung aufsichtsbehördlicher Vorschriften sowie des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 30. April 1974 aus den Bestandsbeiträgen nach dem 1/360-System unter Beachtung der Zahlungsweise errechnet. Die Beitragsüberträge der Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungs-(Bauwesen-) Versicherung betrafen Einmalbeiträge. Sie wurden nach der durchschnittlichen Versicherungslaufzeit von einem Jahr und einer gleichmäßigen Verteilung der Beitragseinnahmen im Kalenderjahr mit einem Bruttoübertragssatz von 50 % gebildet.

Die Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle wurde für jeden einzelnen Schadensfall individuell ermittelt. Für am Bilanzstichtag unbekannte und noch nicht gemeldete Schäden wurde eine auf den Erfahrungen der Vergangenheit basierende Spätschadenrückstellung gebildet. Für interne Schadenregulierungskosten wurden für jeden reservierten Einzelschaden 75 % der Beträge zurückgestellt, die sich in den einzelnen Sparten als gezahlte innere Schadenregulierungskosten pro im Berichtsjahr erledigtem Geschäftsjahresschaden errechnen (Stückzahlschlüssel). Die noch nicht gemeldeten Spätschäden wurden ebenso berücksichtigt.

Die Ansprüche aus Regressen wurden gemäß den vertraglichen Vereinbarungen oder mit den Erwartungswerten, vermindert um erforderliche Pauschalwertberichtigungen, bilanziert.

Die Anteile der Rückversicherer an der Rückstellung für noch nicht abgewinkelte Versicherungsfälle des selbst abgeschlossenen Geschäfts wurden den Rückversicherungsverträgen entsprechend ermittelt.

Die gemäß § 341 h Abs. 1 HGB gebildete Schwankungsrückstellung wurde nach § 29 RechVersV berechnet.

Sonstige versicherungstechnische Rückstellungen wurden nach dem voraussichtlichen künftigen Bedarf für Wiederauffüllungsprämien in der Verbundenen Wohngebäudeversicherung gebildet.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem international üblichen Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) in Verbindung mit § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Neben gegenwärtigen wurden auch künftige Entwicklungen, Trends und die Fluktuation berücksichtigt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) veröffentlichten durchschnittlichen Zinssatz der letzten zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB. Für die Bewertung zum 31. Dezember 2016 wurde der erwartete Marktzinssatz zum Jahresende herangezogen. Es erfolgte jedoch eine Überprüfung mit den zum Bilanzstichtag veröffentlichten Werten.

Es wurden nachstehende versicherungsmathematische Parameter für die Ermittlung der Verpflichtungen verwendet:
Pensionsalter 65 bzw. 66 Jahre
Gehaltsdynamik 2,50 %
Rentendynamik 2,50 %
Zinssatz 4,01 %
Verpflichtungen aus Zusagen aus Gehaltsumwandlung sind in die Bewertung einbezogen.

Die Rückstellungen für Pensionszusagen aus Gehaltsumwandlung wurden mit dem Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen gemäß § 253 Abs. 1 Satz 3 HGB in Höhe von 28 T € bewertet und mit dem Aktivwert dieser Vermögensgegenstände in voller Höhe verrechnet.

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 HGB zur Verteilung des sich durch die erstmalige Anwendung von BilMoG ergebenden Unterschiedsbetrages auf Pensionsrückstellungen aus der Bewertungsänderung wurde ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2016 wurde 1/15 des Unterschiedsbetrags zugeführt.

Die Rückstellung für Jubiläumszahlungen betrifft die Anwartschaften, für die schriftliche Zusagen an die Mitarbeiter bestehen. Die Rückstellung wurde in Höhe des handelsrechtlichen Erfüllungsbetrages gebildet. Künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden mit 2,5 % berücksichtigt.

Die Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden aus den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck abgeleitet. Die Diskontierung erfolgte mit 3,18 %, dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB, RückAbzinsV).

Die Bewertung der übrigen nichtversicherungstechnischen Rückstellungen und Verbindlichkeiten erfolgte nach § 253 Abs. 1 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag.

Die Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft, die Abrechnungsverbindlichkeiten und die übrigen Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Soweit zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen Differenzen auftreten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, wurden darauf Steuern mit den unternehmensindividuellen Sätzen ermittelt. Steuerliche Verlustvorträge wurden nur in dem Umfang berücksichtigt, wie ein Passivüberhang an latenten Steuern besteht. Ergab sich aus der Ermittlung insgesamt eine künftige Steuerbelastung, so wurde diese als passive latente Steuer zu Lasten des Steueraufwands angesetzt. Eine sich ergebende künftige Steuerentlastung wurde hingegen aufgrund des von uns ausgeübten Wahlrechts nicht berücksichtigt.

Das Ansatzwahlrecht, bestehende Bewertungsunterschiede von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen auszuweisen, wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB nicht ausgeübt. Bei der Bewertung liegt ein Steuersatz von 32,275 % zugrunde; hierbei wurde für Zwecke der Gewerbesteuer ein Hebesatz von 470 % zugrunde gelegt.

Ermittlung der Zeitwerte

Die Ermittlung der Zeitwerte von Grundstücken und Bauten erfolgt gemäß dem in der Wertermittlungsverordnung vom 1. Juli 2010 vorgesehenen Ertragswertverfahren (§§ 15 ff. ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde hierbei auf verfügbare Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse zurückgegriffen. Grundstücke und Bauten wurden zum Stichtag 30. Juni 2015 bzw. 11. Januar 2017 bewertet. Die Ermittlung der Zeitwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen erfolgte grundsätzlich nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren. In Einzelfällen wurden Beteiligungen mit dem Sachwert bzw. mit dem Rekonstruktionswert bewertet. Die Zeitwerte der Anteile an Investmentvermögen entsprechen den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mitgeteilten Rücknahmewerten am Bilanzstichtag. Für nicht börsennotierte Ausleihungen, Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldforderungen wurde als Zeitwert der ausstehende Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zu den Aktiva

Entwicklung der Aktivposten A., B. I. bis B. III. im Geschäftsjahr 2016

Aktivposten	Bilanzwerte Vorjahr T €	Zugänge T €	Umbuchungen T €	Abgänge T €	Zuschrei- bungen T €	Abschrei- bungen T €	Bilanzwerte Geschäftsjahr T €
A. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.236	410	0	0	0	876	5.770
2. Summe A	6.236	410	0	0	0	876	5.770
B. I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.385	0	0	0	0	204	17.181
B. II. Kapitalanlagen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.294	132	0	0	0	0	2.425
2. Beteiligungen	370	0	0	0	0	150	220
3. Summe B. II.	2.664	132	0	0	0	150	2.645
B. III. Sonstige Kapitalanlagen							
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	6.880	19.132	0	6.880	0	0	19.132
2. Inhaberschuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	6.281	0	0	6.281	0	0	0
3. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldforderungen	198	0	0	7	0	0	190
4. Sonstige Ausleihungen							
a) Namensschuldverschreibungen	3.000	0	0	3.000	0	0	0
b) Übrige Ausleihungen	620	14	54	370	0	0	317
5. Einlagen bei Kreditinstituten	2.360	1.570	0	0	0	0	3.930
6. Andere Kapitalanlagen	5	0	0	0	0	0	5
7. Summe B. III.	19.344	20.716	54	16.539	0	0	23.575
Summe B. I.–B. III.	39.392	20.848	54	16.539	0	354	43.401
Insgesamt	45.628	21.258	54	16.544	0	1.229	49.171

Die Immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten entgeltlich erworbene Software sowie Nutzungs- und Markenrechte. Der Bilanzwert der zum 31.12.2016 eigengenutzten Grundstücke und Bauten beträgt 15.426 T € (Vorjahr 15.612 T €).

Inhaberschuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere sowie Namensschuldverschreibungen wurden in einen Spezial-AIF-Sondervermögen „Spezial-AIF GEV1“ mit internationaler Ausrichtung übertragen.

Angaben zu Investmentvermögen nach § 285 Nr. 26 HGB (in T €)

	Buchwert 31.12.2016	Zeitwert 31.12.2016	Bewertungsreserve 31.12.2016	Ausschüttung 2016
Spezial-AIF GEV1	19.132	20.409	1.277	350

Die Rückgabe der Anteile an dem Investmentvermögen kann mit einer Frist von 3 Monaten erfolgen.

Zeitwerte der Kapitalanlagen

	Buchwerte Geschäftsjahr T €	Zeitwerte Geschäftsjahr T €	Buchwerte Vorjahr T €	Zeitwerte Vorjahr T €
B. I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.181	17.540	17.385	17.480
B. II. Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.425	3.301	2.294	2.294
2. Beteiligungen	220	1.994	370	2.745
3. Summe B. II.	2.645	5.295	2.664	5.038
B. III. Sonstige Kapitalanlagen				
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	19.132	20.409	6.880	7.088
2. Inhaberschuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	0	6.281	7.357
3. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldforderungen	190	190	198	198
4. Sonstige Ausleihungen				
a) Namensschuldverschreibungen	0	0	3.000	3.008
b) Übrige Ausleihungen	317	317	620	620
5. Einlagen bei Kreditinstituten	3.930	3.930	2.360	2.360
6. Andere Kapitalanlagen	5	5	5	5
7. Summe B. III.	23.575	24.852	19.344	20.636
Summe B. I.–B. III.	43.401	47.687	39.392	43.154
davon zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert	43.401	47.687	36.392	40.146
davon mit stillen Lasten	0	0	0	0
davon zum Nennwert bilanziert	0	0	3.000	3.008
davon Finanzinstrumente wie Anlagevermögen bewertet (§ 285 Nr. 18 HGB)	22.290	26.217	3.486	5.861
davon mit stillen Lasten	0	0	0	0

E. Rechnungsabgrenzungsposten

In den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten sind Agien aus Namensschuldverschreibungen in Höhe von 0 T € enthalten (Vorjahr 1 T €).

Erläuterungen zu den Passiva

A. Eigenkapital Gewinnrücklagen

	Ende des Vorjahres T €	Entnahmen T €	Ende des Geschäftsjahres T €
1. Verlustrücklage gemäß § 193 VAG	6.700	0	6.700
2. Andere Gewinnrücklagen	5.700	-3.101	2.599
Gesamt	12.400	-3.101	9.299

B. Versicherungstechnische Rückstellungen

Wir verweisen auf Angaben zu den wichtigsten Versicherungszweiggruppen, Versicherungszweigen und -arten gemäß § 51 Abs. 4 Nr. 1 RechVersV auf S. 27.

C. Andere Rückstellungen

I. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen ergab einen Erfüllungsbetrag von 9.624 T € (Vorjahr 8.956 T €). Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen von 28 T € (Vorjahr 28 T €) wurde mit dem Erfüllungsbetrag der Pensionsverpflichtungen verrechnet.

	31.12.2016 T €	31.12.2015 T €
Erfüllungsbetrag aus Zusagen		
Einzelzusagen	9.607	8.938
Gehaltsumwandlung	17	18
	<u>9.624</u>	<u>8.956</u>
Fehlbetrag gem. Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB	-897	-1.009
Erhöhung der Pensionsverpflichtungen aus Gehaltsumwandlung zur Verrechnung	11	10
Verrechnung mit Aktivwert der verpfändeten Rückdeckungsversicherungen	-28	-28
	<u>8.710</u>	<u>7.929</u>

Zum 31. Dezember 2016 besteht ein Fehlbetrag (Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB) von 897 T € (Vorjahr 1.009 T €).

Durch die Neufassung von § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde der Zeitraum zur Durchschnittsbildung beim zugrunde liegenden Zinssatz für Verpflichtungen mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren von sieben auf zehn verlängert. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2016 beträgt 932 T €.

III. Sonstige Rückstellungen

In diesem Posten sind im Wesentlichen Rückstellungen für den Personalbereich z. B. für variable Vergütungen, für Jubiläumszahlungen, für nachlaufende Rechnungen und für den Jahresabschluss enthalten.

D. Andere Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft gegenüber Versicherungsnehmern

In diesem Posten sind fast ausschließlich vorausgezahlte Beiträge für 2017 enthalten.

III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Ausweis betrifft ein bei dem ursprünglichen Erwerb Große Bäckerstraße 7, Hamburg, übernommenes Darlehen, das durch eine Grundschuld auf diesem Grundstück besichert ist.

Es bestehen nur Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb

Es entfallen 5.338 T € (Vorjahr 5.412 T €) auf den Abschluss und 10.386 T € (Vorjahr 9.369 T €) auf die Verwaltung von Versicherungsverträgen.

Persönliche Aufwendungen

Provisionen und sonstige Bezüge der Versicherungsvertreter, Personalaufwendungen		2016 T €	2015 T €
1.	Provisionen jeglicher Art der Versicherungsvertreter im Sinne des § 92 HGB für das selbst abgeschlossene Versicherungsgeschäft	5.339	5.386
2.	Löhne und Gehälter	6.603	5.999
3.	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	1.116	1.032
4.	Aufwendungen für Altersversorgung	722	355
5.	Aufwendungen insgesamt	13.780	12.772

Im Geschäftsjahr 2016 beschäftigten wir im Innen- und Außendienst mit unseren Auszubildenden durchschnittlich 104 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 99 Angestellte und 5 Auszubildende.

Zinsen aus Ab- und Aufzinsungen

Das Jahresergebnis wurde durch die Aufzinsung in Höhe von 223 T € (Vorjahr 1.038 T €) aus langfristigen Rückstellungen beeinflusst, während durch die Abzinsung keine Ergebniseffekte zu verzeichnen waren.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier wurden die Aufwendungen aus den Bewertungsänderungen aufgrund BilMoG ausgewiesen: Verteilung des Unterschiedsbetrages (Art. 67 Abs. 1 EGHGB) bei den Pensionsrückstellungen auf 15 Jahre (112 T € pro Jahr bis 2023). Die ratierliche Zuführung erfolgte im Vorjahr über die außerordentlichen Aufwendungen (Art. 67 Abs. 7 EGHGB a.F.).

Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2016 errechnen sich saldiert passivische Abweichungen von 1.754 T €. Aus verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträgen resultiert eine zukünftige Entlastung, die den Passivüberhang übersteigt.

Die aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultierenden aktivischen und passivischen Abweichungen betreffen insbesondere die Wertansätze von den Grundstücken (Direktbestand und Beteiligung), Anteile an Kapitalgesellschaften, den Rückstellungen für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle und Rückstellungen für Pensions- sowie Jubiläumsverpflichtungen.

Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Zu den nahe stehenden Unternehmen zählen die mit der Grundeigentümer-Versicherung VVaG verbundenen Unternehmen. Zu den nahe stehenden Personen gehören die Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und die leitenden Angestellten der ersten Führungsebene unter dem Vorstand sowie die nahen Familienangehörigen des vorgenannten Personenkreises sowohl des eigenen Unternehmens als auch der verbundenen Unternehmen.

Zwischen den nahe stehenden Unternehmen bestehen diverse Dienstleistungs- und Funktionsausgliederungsverträge. Die Dienstleistungen werden überwiegend zu Selbstkosten einschließlich entsprechender Gemeinkostenzuschläge beziehungsweise zu vereinbarten marktgängigen Preisen abgerechnet.

Bei den Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen handelt es sich im Wesentlichen um Versicherungsverträge sowie Darlehens- und Beratungsverträge. Hierbei erhalten nahe stehende Personen Mitarbeiterkonditionen, falls solche vereinbart sind. Ansonsten erfolgen die Vertragsabschlüsse zu den üblichen Bedingungen.

Zusammenfassend ergibt sich keine Berichterstattungspflicht im Sinne des § 285 Satz 1 Nr. 21 HGB über wesentliche Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen.

Sonstige Angaben

Organe des Vereins

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind auf Seite 6, die Mitgliedervertretung ist auf Seite 7 aufgeführt. Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen 2.239 T € (inklusive Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden der langjährigen Vorstände). Die Bezüge des Aufsichtsrats – ohne Reise- und Bewirtungskosten – beliefen sich auf 110 T €. An frühere Mitglieder des Vorstands wurden 269 T € Versorgungsbezüge gezahlt. Am 31. Dezember 2016 betrug der Erfüllungsbetrag für diese Personengruppe 2.546 T €.

Darlehen gemäß § 285 Nr. 9c HGB

Zum Bilanzstichtag besteht ein durch eine nachrangige Grundschuld besichertes Darlehen an ein nach dem Bilanzstichtag ausgeschiedenes Vorstandsmitglied von 30 T €, Zinssatz 1,98 % p. a.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Leasingverträge für KFZ mit einer Laufzeit bis zu 32 Monaten und einer Verpflichtung von 163 T € sowie für Kopiergeräte mit einer Laufzeit von 6 Monaten und einer Verpflichtung in Höhe von 25 T €.

Aus der in 2016 begonnenen Einführung einer Software besteht ein Bestellobligo in Höhe von 915 T €.

Als persönlich haftender Gesellschafter der Bekkamp GbR ergibt sich eine unmittelbare finanzielle Verpflichtung (§ 285 Nr. 3 HGB) von 1.091 T € (99 %-Anteil an den Grundschulden der Bekkamp GbR) sowie von 11 T € (1 % der Grundschulden) als Haftungsverhältnis aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (§ 251 Satz 1 2 Alt. HGB).

Das Risiko aus diesem Haftungsverhältnis in Anspruch genommen zu werden, liegt in einer möglichen Insolvenz der Privatbau. Aufgrund der derzeitigen finanziellen Ausstattung der Privatbau halten wir eine Inanspruchnahme für unwahrscheinlich.

Gesamthonorar für Abschlussprüfer

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (inklusive Nebenkosten, ohne Umsatzsteuer) für den Abschlussprüfer betrug für die Abschlussprüferleistung 70 T €, für andere Prüfungsleistungen 15 T € sowie für sonstige Leistungen 20 T €.

Nachtragsbericht

Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Liste des Anteilsbesitzes

Anteilsbesitz per 31. Dezember 2016

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2016 T €	Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 T €
Unmittelbare Beteiligung			
GET Service GmbH, Hamburg ¹⁾	100,000	675	68
PRIVATBAU GmbH für Baubetreuung, Hamburg ¹⁾	21,200	1.155	-197
Grundstücksgesellschaft Bekkamp GbR	99,000	57	57
Mittelbare Beteiligung			
Grundstücksgesellschaft Bekkamp GbR - über PRIVATBAU GmbH für Baubetreuung	0,212	57	57

¹⁾ Angabe beruht auf Jahresabschluss 2015.

Da die mit uns verbundenen Unternehmen gemäß § 296 Abs. 2 HGB von untergeordneter Bedeutung sind, sind wir von der Konzernaufstellungspflicht gemäß § 290 Abs. 5 HGB befreit.

Angaben zu den wichtigsten Versicherungszweiggruppen, Versicherungszweigen und -arten gemäß § 51 Abs. 4 Nr. 1 RechVersV

Angaben in T € – außer i) –

		Gesamtes Versiche- rungs- geschäft	Unfall- versiche- rungen	Haftpflicht- versiche- rungen	Feuer- und Sachversicherungen				Miet- kautions- versiche- rungen	
					Gesamt	davon: Verbundene Hausratvers.	davon: Verbundene Gebäudevers.	davon: sonstige Sachvers.		
a)	Gebuchte Bruttobeiträge	Geschäftsjahr Vorjahr	44.569 42.962	1.816 1.763	7.215 7.207	35.402 33.729	2.685 2.578	31.375 29.765	1.342 1.385	136 263
b)	Verdiente Bruttobeiträge	Geschäftsjahr Vorjahr	43.809 42.916	1.781 1.818	7.165 7.151	34.682 33.612	2.635 2.599	30.710 29.622	1.337 1.390	181 335
c)	Verdiente Nettobeiträge	Geschäftsjahr Vorjahr	18.498 20.922	1.637 1.678	6.793 3.445	9.886 15.465	754 1.219	8.143 13.127	989 1.119	181 335
d)	Bruttoaufwendungen für Versicherungsfälle	Geschäftsjahr Vorjahr	26.142 26.045	767 1.221	2.201 877	23.141 23.747	1.420 1.648	21.140 21.259	582 840	33 200
e)	Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb	Geschäftsjahr Vorjahr	15.724 14.781	735 761	3.274 5.676	11.574 8.212	1.090 1.202	9.830 6.385	654 625	141 132
f)	Rückversicherungssaldo	Geschäftsjahr Vorjahr	1.681 2.133	146 -134	-4 986	1.538 1.281	427 210	1.088 1.169	23 -98	0 0
g)	Versicherungstechnisches Ergebnis für eigene Rechnung	Geschäftsjahr Vorjahr	-1.353 -1.265	-76 -89	1.217 -288	-2.501 -891	-256 -165	-2.323 -749	77 23	8 3
h)	Versicherungstechnische Bruttorückstellungen, insgesamt	Geschäftsjahr Vorjahr	31.151 27.740	2.551 2.197	5.639 5.245	22.936 20.270	715 831	21.339 18.597	882 842	25 29
ha)	davon: Bruttorückstellung für noch nicht abgewinkelte Vers.fälle	Geschäftsjahr Vorjahr	20.718 18.956	1.693 1.583	2.498 2.221	16.584 15.250	594 691	15.187 13.841	803 718	-57 -99
hb)	davon: Schwankungsrückstellung	Geschäftsjahr Vorjahr	8.164 6.807	775 566	2.971 2.495	4.418 3.747	0 68	4.418 3.678	0 0	0 0
i)	Anzahl der mindestens einjähri- gen Versicherungsverträge	Geschäftsjahr Vorjahr	239.312 244.699	13.672 13.758	106.691 112.191	117.458 116.054	23.104 23.190	81.741 80.054	12.613 12.810	1.491 2.696

Es wurden Regresse von 57 T € (nach Wertberichtigung) in der Bruttorückstellung für noch nicht abgewinkelte Versicherungsfälle erfasst.

Aus der Abwicklung der Vorjahresschadenreserve wurde ein Abwicklungsgewinn brutto von 4.682 T € (Vorjahr 4.216 T €) sowie netto von 2.391 T € (Vorjahr 2.754 T €) erzielt.

Hamburg, den 17. März 2017

GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

Der Vorstand

Dr. Matthias Salge

Dr. Jan-Peter Horst

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Versicherungsvereins. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Versicherungsvereins sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Versicherungsvereins. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Versicherungsvereins und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 27. März 2017

Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schärtl
Wirtschaftsprüfer

Förg
Wirtschaftsprüferin

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG VVaG laufend überwacht. Er ist über die Geschäftslage durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands unterrichtet worden. In vier Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig und umfassend über alle relevanten Fragen der Strategie und der Geschäftsentwicklung unterrichtet. Dies schloss die zeitnahe Unterrichtung über die Risikolage und das Risikomanagement ein. Bei wichtigem Anlass wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates unverzüglich unterrichtet.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit waren die Überwachung der Umsetzung der Solvency II Erfordernisse, die Weiterentwicklung der IT-Technik mit den Möglichkeiten der Dunkelverarbeitung, Aktualisierung des Berichtswesens, Festlegung der Projekte 2017, Neuordnung der Rückversicherung und die Einführung eines neuen VGV-Produktes. Außerdem hat sich der Aufsichtsrat mit folgenden Themen befasst: Aktualisierung der Satzung, der Geschäftsordnung des Vorstands und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats, sowie die Auswahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit der Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern beschäftigt und mit den Vorständen Herrn Berens und Herrn Buyten Aufhebungsvereinbarungen zum 31.12.2016 geschlossen. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Matthias Salge als neues Vorstandsmitglied per 01.07.2016 und Herrn Dr. Jan-Peter Horst zum 01.10.2016 bestellt.

An der Schlussbesprechung mit den verantwortlichen Wirtschaftsprüfern über die Jahresabschlussprüfung 2016 nahm neben dem Vorstand und dem Leiter Rechnungswesen auch der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats und ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrats teil.

Der Abschlussprüfer, Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 sowie den Lagebericht des Vorstands unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung hat er in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 28. März 2017 berichtet.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer an und hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einschließlich Lagebericht gebilligt, der damit gemäß § 172 AktG und § 341 a Abs. 4 HGB festgestellt ist.

Der Aufsichtsrat hat sich der vorgenommenen Entnahme aus den nach § 11 Ziffer 5 der Satzung gebildeten anderen Gewinnrücklagen angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierten Leistungen und die im Berichtsjahr erzielten Erfolge.

Hamburg, den 28. März 2017

Der Aufsichtsrat

Wilfried Krauth
Vorsitzender



GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG

Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

20095 Hamburg, Große Bäckerstraße 7, Tel.: 040-3766 3766, Fax: 040-3766 3300

www.grundvers.de