

GESCHÄFTSBERICHT

2017



Ihr Spezialversicherer für Immobilien.



**Sehr geehrte Mitglieder und Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,**

das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 war für die Grundeigentümer-Versicherung ein sehr ereignisreiches Jahr. Eine Vielzahl strategischer Projekte und Maßnahmen wurde eingeleitet und teilweise bereits umgesetzt, um die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu stärken und langfristig zu sichern.

In einem umfangreichen **Strategieprozess** haben wir die Positionierung der Grundeigentümer-Versicherung geschärft. Wir fokussieren unser Geschäftsmodell noch stärker auf unsere zentrale Zielgruppe, die Immobilieneigentümer. So können wir unseren Kunden sowohl digital als auch persönlich maßgeschneiderte Produkte und Services bieten.

Diese strategische Positionierung spiegelt sich auch in unserem neuen **Markenauftritt** wider. Aus der Grundeigentümer-Versicherung wird 2018 die neue prägnante Wort-Bild-Marke **„GEV – Ihr Spezialversicherer für Immobilien“**.

Für die digitale Ausrichtung des Unternehmens haben wir große Investitionen in **neue Technologien** getätigt. Die Implementierung einer integrierten Plattform aus Frontend- und Backendsystemen ermöglicht es uns, interne Prozesse zu vereinfachen und noch individueller auf Kundenwünsche reagieren zu können.

Eine unserer Stärken lag auch 2017 unverändert in der Entwicklung kreativer und innovativer Produkte. So bringen wir bereits 2018 eine neue **Wohngebäudeversicherung** auf den Markt, die dank modularem Aufbau Immobilien bedarfsgerecht absichert.

Der **Geschäftsverlauf 2017** war mit einem deutlichen Beitragszuwachs in Höhe von 5,2 % überaus positiv. Gegen Ende des Jahres haben uns allerdings die beiden Herbststürme Herwart und Xavier in Atem gehalten und für großes Schadenaufkommen gesorgt. Der Fehlbetrag, den das Jahresergebnis aufweist, resultiert jedoch im Wesentlichen aus den zahlreichen Investitionen, die wir getätigt haben. Wir sind überzeugt davon, mit diesen Investitionen ein starkes Fundament für die Zukunftsfähigkeit der Grundeigentümer-Versicherung geschaffen zu haben.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre hohe Leistungsbereitschaft. Bei unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern möchten wir uns für die Treue der GEV gegenüber und das Vertrauen in uns als neuen Vorstand bedanken.

Hamburg, den 8. März 2018

GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

Der Vorstand



Dr. Matthias Salge
Sprecher des Vorstands



Dr. Jan-Peter Horst
Mitglied des Vorstands



AUF EINEN BLICK

Kennzahlen		2017	2016	2015	2014	2013
Versicherungsverträge	Anzahl	238.034	239.312	244.699	243.335	247.929
Beitragseinnahmen	brutto T€	46.642	44.569	42.962	38.867	36.924
	netto T€	19.300	18.498	20.922	23.475	26.446
Gesamt-Schadenquote	brutto %	59,4	59,7	60,7	73,4	72,5
	netto %	62,9	56,4	67,0	76,8	70,5
Kostenquote	brutto %	34,5	35,9	34,4	35,1	32,1
	netto %	37,9	42,2	33,2	34,3	34,8
Versicherungstechnisches Ergebnis	netto T€	-463	-1.353	-1.265	29	-1.607
Kapitalanlagen	T€	40.579	43.401	39.392	36.071	41.735
Eigenkapital	T€	8.894	9.299	12.400	12.860	9.620
Schwankungsrückstellung	T€	8.196	8.164	6.807	5.963	9.111
Stille Reserven	T€	5.460	4.286	3.763	4.580	5.013

GEV-ORGANE

DER AUFSICHTSRAT

Wilfried Krauth Vorsitzender	Dipl.-Kaufmann Bartholomäberg/Österreich
Heinrich Stüven Stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt Hamburg
Olaf Kay Jungfer	Versicherungsbetriebswirt Timmendorfer Strand
Michael W. Mönig	Rechtsanwalt Dortmund
Dr. Rolf-Peter Illigen	Dipl.-Kaufmann Bergheim
Jan Volker Glauber	Rechtsanwalt Hamburg (ab 18.05.2017)
Peter Landmann Ehrenvorsitzender	Hamburg

DER VORSTAND

Dr. Matthias Salge Sprecher des Vorstands	Dipl.-Volkswirt Hamburg
Dr. Jan-Peter Horst	Dipl.-Kaufmann Erkrath

ABSCHLUSSPRÜFER

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft,
Hamburg

DIE MITGLIEDERVERTRETUNG

Klaus Angresius

Kiel

Ingo Apel

Lüneburg

Günther Belz

Egelsbach

Christian Biemann

Osnabrück

Younes Frank Erhardt

Frankfurt

Torsten Flomm

Hamburg

Wolf-Bodo Friers

Langen

Walter Götz

Hamburg

Michael Gohla

Hamburg

Elke Hölzer

Quedlinburg

Patrick Joerend

Hamburg

Ingrid Jordan-Berger

Hamburg

Wolfram Kieselbach

Kassel

Monika Köstlin

Kiel

Eva-Maria Leirer

Überlingen

Harry Mühl

Bruchsal

Gerhard Peper

Hamburg

Josef Piontek

Mannheim

Bernd Richter

Bremen

Andreas Rietschel

Hamburg

Wolfgang Schaper

Osnabrück

Jürgen Schrader

Karlsbad

Gerald Steinig

Stutensee

Manfred Thiele

Berlin

Peter Uhlenbroock (bis 18.05.2017)

Hamburg

Jürgen Upmeyer

Bielefeld

Werner Weskamp

Essen



LAGEBERICHT

DIE GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG VVaG

Die Grundeigentümer-Versicherung VVaG (GEV) ist seit über 125 Jahren der präferierte Partner der Immobilieneigentümer. Mit unseren Produkten rund um die Immobilie sichern wir seit 1891 Haus- und Grundeigentümer, private Vermieter und Hausverwalter bedarfsgerecht ab.

Der Schwerpunkt der GEV liegt traditionell in der Versicherung von Wohngebäuden gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden. Mit über 70 % Beitragseinnahmen ist die Wohngebäudeversicherung unser stärkster Versicherungszweig.

Die GEV ist ein Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit. Versicherungsnehmer sind nicht einfach nur Kunden, sondern laut Satzung Mitglieder, deren gewählte Vertreter in der Hauptversammlung die Interessen der Versicherten wahrnehmen.

Auch die Geschäftspolitik eines Versicherungsvereins unterscheidet sich von anderen Rechtsformen. Die Erträge der GEV werden ausschließlich zur langfristigen Preisstabilität und zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verwendet.

Firmensitz des Versicherungsvereins ist Hamburg.

VERSICHERUNGSZWEIGE

Die GEV betrieb im Geschäftsjahr 2017 folgende Versicherungszweige ausschließlich im selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft:

Allgemeine Haftpflichtversicherung

(Haus- und Grundbesitzer-, Bauherren-, Büro-, Privat-, 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 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das Bruttoinlandsprodukt stieg laut Statistischem Bundesamt um 2,2 % nach 1,9 % im Vorjahr. Wesentliche Treiber des Aufschwungs waren neben den Investitionen und dem Export vor allem der private Konsum. Insofern bleibt nach wie vor die für die Versicherungsnachfrage wichtige wirtschaftliche Lage der privaten Haushalte positiv.

Die Schaden- und Unfallversicherer erwarten laut Gesamtverband für die Versicherungswirtschaft (GDV) 2017 eine Steigerung der Beitragseinnahmen von insgesamt 3,0 %, wobei für fast alle Sparten Beitragszuwächse erwartet werden. Insbesondere in der privaten Sachversicherung wird für 2017 ein Anstieg von 4,5 % prognostiziert, der vor allem auf einer günstigen Beitragsentwicklung in der Wohngebäudeversicherung in Höhe von 5,5 % beruht.

Während spartenübergreifend die Leistungen geringer als das Beitragswachstum gestiegen sind, sind diese in der Wohngebäudeversicherung mit einem Anstieg von 10 % höher als das Beitragswachstum ausgefallen. Wesentliche Einflussfaktoren hierfür waren die heftigen Sturmtiefs Herwart im Oktober und Xavier im Dezember. In der Wohngebäudeversicherung wird mit einer Combined Ratio vor Rückversicherung von 100 % gerechnet.

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Aktivitäten der GEV im Geschäftsjahr lag auf der Durchführung eines Strategieprozesses. Im Rahmen des Projektes „Horizonte 22“ wurde die Ausgangslage der GEV analysiert, die strategische Positionierung erarbeitet und Maßnahmen zur Umsetzung festgelegt. Daneben stellten im vertrieblichen Kontext die Einführung unserer neuen Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die Finalisierung einer neuen Verbundenen Wohngebäudeversicherung sowie der Ausbau unseres Kampagnenmanagements wichtige Aktivitäten dar. Weiterhin wurde im Berichtszeitraum der Aufbau unseres SAP-Frontends fortgesetzt und ein großer Teil unserer Bestandskunden der Sparte Wohngebäude auf die neue Produktgeneration der Allgemeinen Versicherungsbedingungen VGB 2017 umgestellt.

BEITRAGSENTWICKLUNG

Die GEV erzielte im Berichtsjahr ein Wachstum der verdienten Bruttobeiträge über alle Sparten in Höhe von 5,2 % (Vorjahr 2,1 %). Dies entsprach erwartungsgemäß einem Anstieg von 2.257 TEUR auf 46.066 TEUR.

Der Schwerpunkt des Versicherungsgeschäfts liegt mit rd. 72 % der verdienten Bruttobeiträge weiterhin in der Wohngebäudeversicherung. Die verdienten Bruttobeiträge in dieser Sparte erhöhten sich 2017 durch Beitragsanpassungen und Bestandsausbau um 7,9 % (Vorjahr: 3,7 %) auf 33.150 TEUR (Vorjahr: 30.710 TEUR).

Die Anzahl der Versicherungsverträge reduzierte sich über alle Sparten um 0,5 % (Vorjahr: -2,3 %). Dies entsprach einem Rückgang von 1.278 Verträgen auf 238.034. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Sparten Haftpflicht und Mietkaution zurückzuführen. In der Sparte Mietkautionsversicherung zeichnet die GEV seit 2014 kein Neugeschäft mehr. Die Anzahl der Verträge in der Wohngebäudeversicherung konnte hingegen um 1,7 % auf 83.139 Verträge erhöht werden.

Die verdienten Beiträge für eigene Rechnung erhöhten sich auf 19.300 TEUR (Vorjahr: 18.498 TEUR). Hiervon entfallen auf die Wohngebäudeversicherung 9.027 TEUR (Vorjahr: 8.143 TEUR).

SCHADENENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich die Anzahl der gemeldeten Schäden für das Geschäftsjahr in Folge der Sturmereignisse Herwart und Xavier auf 13.010 (Vorjahr: 11.115) erhöht. Trotz der erhöhten Schadenstückzahl hat sich die Bruttogeschäftsjahresschadenquote auf 67,8 % (Vorjahr: 70,4 %) reduziert. Die Bruttogeschäftsjahresschadenquote der Wohngebäudeversicherung lag mit 80,8 % (Vorjahr: 81,0 %) auf Vorjahresniveau.

Durch die erneut hohen Abwicklungsgewinne im Berichtsjahr ist eine Bruttoschadenquote nach Abwicklung der Vorjahresschäden von 59,4 % (Vorjahr: 59,7 %) erzielt worden, die damit ebenfalls auf Vorjahresniveau liegt. Die Schadenquote für eigene Rechnung nach Abwicklung erhöhte sich von 56,4 % im Vorjahr auf 62,9 % im Geschäftsjahr 2017.

In der Wohngebäudeversicherung ergab sich eine von 68,8 % auf 71,1 % erhöhte Bruttoschadenquote nach Abwicklung der Vorjahresschäden bzw. eine von 84,4 % auf 97,5 % erhöhte Schadenquote für eigene Rechnung nach Abwicklung.

KOSTENENTWICKLUNG

Die Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb sind 2017 trotz erneut hoher Investitionen in die IT-Infrastruktur im Vergleich zum Vorjahr nur leicht um 169 TEUR auf 15.893 TEUR gestiegen. Die Bruttokostenquote sank in Folge des Anstiegs der Beiträge auf 34,5 % (Vorjahr: 35,9 %).

Unter Berücksichtigung der Rückversicherungsprovisionen ergibt sich eine Kostenquote für eigene Rechnung von 37,9 % (Vorjahr: 42,2 %).

In der Wohngebäudeversicherung ist die Bruttokostenquote von 32,0 % auf 29,8 % gesunken; die Nettokostenquote reduzierte sich dabei überproportional von 32,1 % im Vorjahr auf 22,7 % im Geschäftsjahr 2017.

VERSICHERUNGSTECHNISCHES ERGEBNIS

Das versicherungstechnische Bruttoergebnis vor Veränderung der Schwankungsrückstellung fällt mit 1.831 TEUR erneut positiv aus (Vorjahr: 1.030 TEUR) und entspricht damit der Vorjahresprognose. Hier schlagen sich die in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Portfolioverbesserung positiv nieder.

Das versicherungstechnische Ergebnis für eigene Rechnung schließt nach Berücksichtigung des Rückversicherungsergebnisses vor Schwankungsrückstellung mit einem Verlust von 431 TEUR (Vorjahr: Gewinn 4 TEUR) ab.

Nachdem in der Sparte Wohngebäudeversicherung im Vorjahr ein negatives Ergebnis für eigene Rechnung in Höhe von 1.584 TEUR ausgewiesen wurde, hat sich der Verlust im Berichtsjahr aufgrund der Sturmereignisse Herwart und Xavier in dieser Sparte auf 2.077 TEUR erhöht.

Der Schwankungsrückstellung sind im Geschäftsjahr 2017 32 TEUR (Vorjahr: 1.356 TEUR) zugeführt worden. Nach Schwankungsrückstellung wird ein versicherungstechnischer Verlust in Höhe von 463 TEUR (Vorjahr -1.353 TEUR) ausgewiesen.

NICHTVERSICHERUNGSTECHNISCHES ERGEBNIS

Die Kapitalanlagestrategie der Vorjahre wurde im Wesentlichen unverändert beibehalten. 2017 hat die GEV ihre Beteiligung an der Eurokaution Service EKS GmbH, Hamburg und den Miteigentumsanteil an der Immobilie „Glockengießerwall 19, Hamburg“ veräußert. Die Immobilie „Bekkamp 18/18a, Hamburg“ wurde von der GEV komplett erworben.

Das Kapitalanlageergebnis betrug im Berichtsjahr 1.476 TEUR (Vorjahr: 264 TEUR). Die Erhöhung des Kapitalanlageergebnisses ist im Wesentlichen auf die Realisation von Veräußerungsgewinnen und reduzierten Aufwendungen für die Verwaltung der Kapitalanlagen zurückzuführen. Die Nettoverzinsung der Kapitalanlagen betrug 3,5 % nach 0,6 % im Vorjahr und stieg damit erwartungsgemäß um +2,9 %-Punkte.

Der Buchwert der Kapitalanlagen ist auf 40.579 TEUR (Vorjahr: 43.401 TEUR) gesunken. Die Bewertungsreserven der Kapitalanlagen betragen zum Bilanzstichtag 5.460 TEUR (Vorjahr: 4.286 TEUR).

Das Übrige Ergebnis hat sich mit -1.419 TEUR um 593 TEUR im Vergleich zum Vergleichswert des Vorjahres (Vorjahr: -2.012 TEUR) verbessert.

JAHRESERGEBNIS

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.695 TEUR auf einen Fehlbetrag in Höhe von 405 TEUR verbessert, ist aber aufgrund der Verlustsituation weiterhin unbefriedigend. Aufgrund von Sondereffekten ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nur eingeschränkt möglich.

Der Jahresfehlbetrag wird in voller Höhe den Gewinnrücklagen entnommen. Das verbleibende bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 8.894 TEUR (Vorjahr: 9.299 TEUR).

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.

Im Zusammenhang mit dem Aufsichtssystem Solvency II führten die Jahresmeldung, die Quartalsmeldungen sowie die unternehmenseigene Risiko- und Solvabilitätsbeurteilung jeweils zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Eigenmittel deutlich ausreichen, um die durch die GEV eingegangenen Risiken auch zukünftig zu decken.



RISIKOBERICHT

Als Versicherungsunternehmen ist die GEV verschiedenen Risiken ausgesetzt, die sich aus ihrer Tätigkeit an den Versicherungs- und Finanzmärkten sowie übergreifend aus dem operativen Geschäftsbetrieb ergeben. Der Umgang mit diesen Risiken wird über geeignete Risikomanagementprozesse und interne Meldeverfahren im Rahmen des Risikomanagementsystems umgesetzt. Die Risikostrategie und die Geschäftsstrategie stehen dabei in engem Zusammenhang. Die Aufgabe der Risikostrategie besteht insbesondere darin, sich ergebende Risiken zu identifizieren, zu messen und angemessen zu steuern bzw. Anpassungen in der Geschäftsstrategie aufzuzeigen. Nachhaltig negative Entwicklungen werden so vermieden.

ORGANISATORISCHER AUFBAU DES RISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagement ist als integraler Bestandteil in die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation eingegliedert und für die Koordination und die konzeptionelle Entwicklung sowie Pflege des Risikomanagementsystems zuständig. Im Rahmen eines holistischen Ansatzes werden risikorelevante Sachverhalte regelmäßig an den Vorstand und das Aufsichtsgremium berichtet. In der halbjährlich stattfindenden Risikokonferenz werden identifizierte Risiken analysiert und diskutiert. Die Risikostrategie wird für jedes Geschäftsjahr in 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 ist das Kernelement des Risikomanagementsystems. Es beinhaltet ein quantitatives und qualitatives Risikotragfähigkeitskonzept, bei dem die identifizierten Risiken quantitativ und qualitativ bewertet werden. Die Quantifizierung der Risiken erfolgt im Wesentlichen nach den Methoden der Standardformel. Die zur Verfügung stehenden Eigenmittel zur Bedeckung der quantifizierten Risiken ergeben sich aus der nach Solvency II-Prinzipien ermittelten Marktwertbilanz und werden den in der Risikostrategie angesetzten Risikokategorien anteilig zugeordnet. Ein Unterschreiten der zugeteilten Eigenmittel insgesamt und pro Risikokategorie wird über ein Limit- und Schwellenwertsystem angezeigt. Die qualitative Risikobewertung erfolgt auf Grundlage vorgegebener Kriterien, dessen Überwachung durch Indikatoren in das Limit- und Schwellenwertsystem eingebunden sind. Der Risikomanagement-Prozess 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.

RISIKOSTEUERUNG

Die Risikosteuerung umfasst die regelmäßige Aktualisierung und Überwachung der Risikotragfähigkeit und die ggf. notwendige Einleitung von Maßnahmen. Hierbei basiert die Risikosteuerung 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-

wert- und Limitsystem laufend überwacht. Die qualitative Risikobewertung und deren Steuerung übernimmt die Funktion zur Früherkennung übergreifender Risikotrends, hier werden insbesondere quantifizierbare Indikatoren eingesetzt.

Der Betrachtungszeitraum umfasst neben dem aktuellen Geschäftsjahr auch den jeweils in der Unternehmensstrategie aufgenommenen Planungszeitraum. Diese perspektivische Betrachtung erfolgt 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 GEV 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, durch Annahmerichtlinien operativ umgesetzt, führt zu einer weiteren Reduzierung 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 GEV ergeben. Die Schadenquoten für eigene Rechnung und das Abwicklungsergebnis in Relation zu den Eingangsschadenrückstellungen haben sich in den letzten zehn Jahren wie folgt entwickelt:

Geschäftsjahre	Gesamtschadenquote f. e. R. %	Abwicklungsergebnis f. e. R. %
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
2017	62,9	16,9

Zum Ausgleich von Schwankungen im Schadenverlauf bilden wir entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Schwankungsrückstellung. Die als Bestandteil der eigenen Risiko- und Solvabilitätsbeurteilung 2017 durchgeführten Stressszenarien wurden bestanden.

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

Das Marktrisiko, dem im Wesentlichen die Kapitalanlagen unterliegen, setzt sich primär aus dem Immobilien-, dem Zinsänderungs-, dem Aktien- und dem Spreadrisiko zusammen. Die GEV hält alle Wertpapierpositionen in einem Sondervermögen (AIF-Spezialfonds). Die Quantifizierung erfolgt immer auf Basis einer vollständigen Einzelaufstellung der vorhandenen Investments. Hinzu kommt das Risiko aus übermäßig hoher Konzentration auf einzelne Investments (das sog. Konzentrationsrisiko).

Das Liquiditätsrisiko wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement minimiert.

Bei den Immobilienanlagen handelt es sich um Büro- und Wohnimmobilien in Hamburg, unter denen sich auch das eigengenutzte Bürogebäude befindet. Bei der Bewertung des Immobilienrisikos beobachtet die GEV die Marktwertschwankungen in Hamburg genau. Die Entwicklungen des Hamburger Immobilienmarktes war in den letzten Jahren sehr stabil, Auswirkungen auf die Risikotragfähigkeit sind daher nicht erkennbar.

Das Zinsänderungsrisiko kann für die GEV durch Änderungen des aktuellen Zinsniveaus Auswirkungen auf den Marktwert der festverzinslichen Wertpapiere und die Pensionsverpflichtungen haben. Bei der Quantifizierung dieses Risikos wird ein Anstieg bzw. Abfall des Zinsniveaus um 100 Basispunkte simuliert. Obwohl das niedrige Zinsumfeld für festverzinsliche Wertpapiere niedrige Kapitalanlagerenditen erwarten lässt, ist eine ausreichende Risikotragfähigkeit gegeben.

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. Für 2017 wurde eine Ausweitung der Aktieninvestments vorgenommen, um an der positiven Entwicklung der Aktienmärkte entsprechend partizipieren zu können. Die Erhöhung wurde im Rahmen der Risikostrategie bzw. Risikotragfähigkeit analysiert. Eine Gefährdung ist nicht zu erwarten.

Die Sensitivität unseres Wertpapierbestandes auf Veränderungen der Kapitalmärkte wird regelmäßig überprüft. Die im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Stresstests wurden durchgängig bestanden.

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 grundsätzliche Beschränkung der Investments auf Anlagen mit einem Mindest-

rating von „BBB“ bei gleichzeitiger Streuung der Emittenten ergibt sich derzeit keine Gefährdung der Risikotragfähigkeit. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur des indirekten Rentenbestandes nach Rating:

Rating	Zeitwert in T€
AAA	1.272
AA	1.178
A	2.448
BBB	3.123
BB	0
B	0
ohne	0
Insgesamt	8.021

Im Direktbestand sind weitere Darlehen mit einem Marktwert von 218 TEUR ohne Rating enthalten.

Der indirekte Rentenbestand weist folgende Emittentenstruktur auf:

Emittenten	Zeitwert in T€
Staatsanleihen	1.224
Sovereigns	654
Pfandbriefe	618
Unternehmensanleihen	5.525
davon Deutschland	1.678
Insgesamt	8.021

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. Operationelle Risiken werden gesteuert und begrenzt 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 GEV akzeptables Niveau.

Sonstige wesentliche Risiken

Zu den sonstigen wesentlichen Risiken zählt die GEV 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 Renommees 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 GEV auf die qualitative Beurteilung auf erster und zweiter Management-Ebene.

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

Das Risikoprofil der GEV hat sich nicht wesentlich verändert. Die Schadenquoten liegen auch für 2017 unter dem Niveau der Vorjahre, wenn auch 2017 gegenüber dem Vorjahr eine leichte Erhöhung erkennbar gewesen ist. Die Entscheidung, den Anteil an Aktieninvestments 2017 zu erhöhen, hat sich als richtig herausgestellt. Die Kapitalanlageergebnisse konnten gegenüber 2016 gesteigert werden. Auswirkungen einer möglichen höheren Volatilität ergaben sich für die Risikotragfähigkeit nicht, da die Veränderung der Kapitalanlagestrategie in der Risikostrategie berücksichtigt war. Wesentliche Einflüsse auf die auf Basis von Marktwerten ermittelten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zur Quantifizierung der Risikokategorien haben sich mit Ausnahme der erhöhten Risikokapitalanforderungen aus Aktieninvestments nicht ergeben. Die identifizierten Risiken sind weiterhin angemessen quantitativ und qualitativ beurteilt und spiegeln die Risikosituation der GEV 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 GEV 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 2018 wird erneut ein Wachstum der deutschen Wirtschaft erwartet. Die Zunahme des realen Bruttoinlandsproduktes dürfte mit prognostizierten 2,2 % auf vergleichbarem Niveau wie im Vorjahr (Vorjahr: 2,2 %) liegen.

Für die Versicherungswirtschaft geht der Arbeitskreis Versicherungsmärkte des Ausschusses Volkswirtschaft des Branchenverbandes GDV davon aus, dass das Beitragswachstum in der privaten Sachversicherung 2018 bei etwa 4 % 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 5 % aus, die sich neben den steigenden Versicherungssummen und Deckungserweiterungen auch auf Beitragssatzanpassungen zurückführen lässt.

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

Auch für 2018 rechnet die GEV 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 2018 finanziell tragfähiger aufzustellen.

Ein vertrieblicher Schwerpunkt liegt 2018 in der Einführung einer neuen Verbundenen Wohngebäudeversicherung. Hier werden durch das hervorragende Preis-Leistungs-Verhältnis, den modularen Produktaufbau und die Einführung eines innovativen Schadenfreiheitsrabatts verbunden mit einer Best-Leistungs-Garantie in der Top-Produktvariante signifikante vertriebliche Impulse erwartet.

Die Inbetriebnahme weiterer wesentlicher Bestandteile des SAP-Frontend sowie des neuen Maklerportals in Verbindung mit dem Start des neuen Markenauftritts der GEV im ersten Halbjahr stellen neben der zuvor genannten Einführung des neuen Wohngebäudeproduktes weitere wesentliche Meilensteine der strategischen Entwicklung dar.

Neben der Umsetzung unserer strategischen Stoßrichtungen werden zusätzlich Vorbereitungen zur Anwendung der Anforderungen im Zusammenhang mit der Datenschutz-Grundverordnung (EU-DS-GVO) sowie dem Gesetz zur Umsetzung der Anforderungen an die EU-Richtlinie über Versicherungsvertrieb (Neufassung) EU 2016/97 (IDD) auch 2018 erhebliche Projektressourcen der GEV binden.

Für 2018 vorgesehene, weitere Investitionen in den Ausbau der beiden Vertriebswege Maklervertrieb und Onlinevertrieb führen dazu, dass die GEV ein leicht negatives versicherungstechnisches Ergebnis vor Schwankungsrückstellungen erwartet. Die Erzielung der geplanten Ergebnisse setzt voraus, dass 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 einem steigenden Zinsniveau gehen wir von einer positiven Nettoverzinsung aus, die das durch Sondereffekte geprägte Ergebnis 2017 jedoch nicht erreichen wird.

Insgesamt ist die GEV 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 8. März 2018

GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

Der Vorstand

Dr. Matthias Salge
Sprecher des Vorstands

Dr. Jan-Peter Horst
Mitglied des Vorstands

BILANZ

Aktiva	Geschäftsjahr			Vorjahr T€
	€	€	€	
A. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			4.948.959,80	5.770
B. Kapitalanlagen				
I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		18.566.006,52		17.181
II. Kapitalanlagen in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	578.657,96			2.425
2. Beteiligungen	219.936,77			220
		798.594,73		2.645
III. Sonstige Kapitalanlagen				
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	16.232.679,92			19.132
2. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldforderungen	182.793,95			190
3. Sonstige Ausleihungen				
Übrige Ausleihungen	34.137,22			317
4. Einlagen bei Kreditinstituten	4.765.000,00			3.390
5. Andere Kapitalanlagen	0,00			5
		21.214.611,09		23.575
			40.579.212,34	43.401
C. Forderungen				
I. Forderungen aus dem selbst abge- schlossenen Versicherungsgeschäft an:				
1. Versicherungsnehmer	490.978,95			583
2. Versicherungsvermittler	16.250,54			60
		507.229,49		643
II. Abrechnungsforderungen aus dem Rückversicherungsgeschäft		1.371.177,25		988
III. Sonstige Forderungen		422.262,55		316
davon an verbundenen Unternehmen: 73.001,57 €			2.300.669,29	1.947
davon an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 651,88 €				(0)
				(0)
D. Sonstige Vermögensgegenstände				
I. Sachanlagen und Vorräte		753.027,00		973
II. Laufende Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbestand		1.402.085,00		2.119
			2.155.112,00	3.093
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		123.613,46		100
			123.613,46	100
Summe der Aktiva			50.107.566,89	54.311

Passiva	Geschäftsjahr			Vorjahr T€
	€	€	€	
A. Eigenkapital				
Gewinnrücklagen				
1. Verlustrücklage gemäß § 193 VAG		6.700.000,00		6.700
2. Andere Gewinnrücklagen		2.193.941,20		2.599
			8.893.941,20	9.299
B. Versicherungstechnische Rückstellungen				
I. Beitragsüberträge				
1. Bruttobetrag	2.842.586,51			2.267
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	0,00			0
		2.842.586,51		2.267
II. Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle				
1. Bruttobetrag	20.502.900,47			20.718
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	8.882.748,80			11.784
		11.620.151,67		8.933
III. Schwankungsrückstellung und ähnliche Rückstellungen		8.195.619,00		8.164
IV. Sonstige versicherungstechnische Rückstellungen				
1. Bruttobetrag	1.557,18			2
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	0,00			0
		1.557,18		2
			22.659.914,36	19.366
C. Andere Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		9.517.524,00		8.710
II. Steuerrückstellungen		68.000,00		0
III. Sonstige Rückstellungen		1.130.161,12		1.544
			10.715.685,12	10.254
D. Andere Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft gegenüber				
1. Versicherungsnehmern	5.913.398,16			6.006
2. Versicherungsvermittlern	49.308,64			141
		5.962.706,80		6.147
II. Abrechnungsverbindlichkeiten aus dem Rückversicherungsgeschäft		0,00		4.658
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.029.479,49		2.521
IV. Sonstige Verbindlichkeiten		845.839,92		2.065
			7.838.026,21	15.391
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: 0 €				(1)
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 0 €				(0)
davon aus Steuern: 281.981,16 €				(297)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.549,76 €				(6)
Summe der Passiva			50.107.566,89	54.311

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Posten	Geschäftsjahr			Vorjahr T€
	€	€	€	
I. Versicherungstechnische Rechnung				
1. Verdiente Beiträge für eigene Rechnung				
a) Gebuchte Bruttobeiträge	46.641.841,88			44.569
b) Abgegebene Rückversicherungsbeiträge	-26.766.688,55	19.875.153,33		-25.312
c) Veränderung der Bruttobeitragsüberträge	-575.527,22			-760
d) Veränderung des Anteils der Rückversicherer an den Bruttobeitragsüberträgen	0,00	-575.527,22		0
			19.299.626,11	18.498
2. Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung				
a) Zahlungen für Versicherungsfälle				
aa) Bruttobetrag	27.589.456,25			24.380
bb) Anteil der Rückversicherer	-18.136.157,14	9.453.299,11		-12.178
b) Veränderung der Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle				12.202
aa) Bruttobetrag	-214.990,71			1.762
bb) Anteil der Rückversicherer	2.901.700,20	2.686.709,49		-3.531
			12.140.008,60	-1.769
				10.433
3. Veränderung der sonstigen versicherungs- technischen Nettorückstellungen			341,1	8
4. Aufwendungen für den Versicherungsbetrieb für eigene Rechnung				
a) Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb		15.892.798,24		15.724
b) davon ab: erhaltene Provisionen und Gewinnbeteili- gungen aus dem in Rückdeckung gegebenen Versicherungsgeschäft		-8.581.943,29		-7.922
			7.310.854,95	7.802
5. Sonstige versicherungstechnische Aufwendungen für eigene Rechnung			279.890,85	266
6. Zwischensumme			-430.787,17	4
7. Veränderung der Schwankungsrückstellung und ähnlicher Rückstellungen			-31.883,00	-1.356
8. Versicherungstechnisches Ergebnis für eigene Rechnung			-462.670,17	-1.353

Posten	Geschäftsjahr				Vorjahr T €
	€	€	€	€	
II. Nichtversicherungstechnische Rechnung					
1. Erträge aus Kapitalanlagen					
a) Erträge aus Beteiligungen		269.565,03			0
davon aus verbundenen Unternehmen: 252.266,57 €					(0)
b) Erträge aus anderen Kapitalanlagen					
davon aus verbundenen Unternehmen: 49.435,00 €					(0)
aa) Erträge aus Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	822.801,83				800
bb) Erträge aus anderen Kapitalanlagen	111.769,91				404
		934.571,74			1.204
c) Gewinne aus dem Abgang von Kapitalanlagen		860.248,66			0
			2.064.385,43		1.204
2. Aufwendungen für Kapitalanlagen					
a) Aufwendungen für die Verwaltung Kapitalanlagen, Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen für die Kapitalanlagen		384.016,71			586
b) Abschreibungen auf Kapitalanlagen		203.879,00			354
davon nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB: 0 €					(150)
			587.895,71		940
				1.476.489,72	264
3. Sonstige Erträge			283.680,47		120
4. Sonstige Aufwendungen			1.580.686,57		2.107
				-1.297.006,10	-1.987
5. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				-283.186,55	-3.076
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			67.988,42		-9
7. Sonstige Steuern			54.277,50		34
				122.265,92	25
8. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss				-405.452,47	-3.101
9. Entnahmen aus Gewinnrücklagen					
a) aus anderen Gewinnrücklagen				405.452,47	3.101
10. Bilanzgewinn				0,00	0

ANHANG

ANGABEN NACH § 264 ABS. 1A HGB

GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG

Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit,

Hamburg

Amtsgericht Hamburg HRB 13103

ALLGEMEINES

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

Durch einen Clean-Cut in Höhe von 20 % bei einem Quotenrückversicherungsvertrag sowie durch Sondereffekte 2016 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-, Grundschul- und Rentenschuldforderungen sowie übrige Ausleihungen wurden gemäß § 341c Abs. 3 HGB mit ihren Anschaffungskosten abzüglich Tilgungen bewertet. Notwendige Abschreibungen wurden vorgenommen. Einlagen, laufende Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand 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 erwarteten 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 beschrieben.

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 Bruttoübertragungssatz von 50 % gebildet.

Die Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle wurde für jeden einzelnen Schadensfall individuell ermittelt. Für am Bilanzstichtag unbekannt 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 abgewickelte Versicherungsfälle des selbst abgeschlossenen Geschäfts wurden den Rückversicherungsverträgen entsprechend ermittelt.

Die gemäß § 341h 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 2017 wurde der erwartete Marktzinssatz zum Jahresende herangezogen. Es erfolgte eine Überprüfung mit den zum Bilanzstichtag veröffentlichten Werten.

Es wurden nachstehende versicherungsmathematische Parameter für die Ermittlung der Verpflichtungen verwendet:

Pensionsalter 65 bzw. 66 Jahre	
2,50 %	Gehaltsdynamik
2,50 %	Rentendynamik
3,67 %	Zinssatz

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 25 TEUR bewertet und mit dem Aktivwert dieser Vermögensgegenstände in voller Höhe verrechnet.

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB zur Verteilung des sich durch die erstmalige Anwendung von BilMoG ergebenden Unterschiedsbetrages auf Pensionsrückstellungen aus der Bewertungsänderung wurde ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2017 wurde 1/15 des Unterschiedsbetrags zugeführt.

Die Rückstellung für Jubiläumzahlungen 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 Rechnungsgrundlagen wurden aus den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck abgeleitet. Hierbei wurden die Formeln zur Berücksichtigung der Fluktuationswahrscheinlichkeiten entsprechend der im Jahr 2010 von Prof. Dr. Klaus Heubeck veröffentlichten Standardfluktuationen modifiziert. Die Diskontierung erfolgte mit 2,74 %, dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB, RückAbzinsV).

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

Die Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft, die Abrechnungsverbindlichkeiten und die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Folge der Anwachsung mit den Zeitwerten 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. 1. 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 Ertragswert aus vereinfachter Discounted-Cashflow-Methode angesetzt.



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN AKTIVA

Entwicklung der Aktivposten A, B. I. bis B. III. im Geschäftsjahr 2017

Aktivposten in T €	Bilanzwerte Vorjahr	Zugänge	Umbuch- ungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen	Bilanzwerte Geschäftsjahr
A. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.770	5	0	0	0	826	4.949
2. Summe A.	5.770	5	0	0	0	826	4.949
B. I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.181	1.326	2.001	1.738	0	204	18.566
B. II. Kapitalanlagen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.425	155	-2.001	0	0	0	579
2. Beteiligungen	220	0	0	0	0	0	220
3. Summe B. II.	2.645	155	-2.001	0	0	0	799
B. III. Sonstige Kapitalanlagen							
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Invest- mentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	19.132	750	0	3.650	0	0	16.233
2. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldforderungen	190	0	0	8	0	0	183
3. Sonstige Ausleihungen Übrige Ausleihungen	317	0	0	283	0	0	34
4. Einlagen bei Kreditinstituten	3.930	835	0	0	0	0	4.765
5. Andere Kapitalanlagen	5	0	0	5	0	0	0
6. Summe B. III.	23.575	1.585	0	3.945	0	0	21.215
Summe B. I. bis B. III.	43.401	3.065	0	5.683	0	204	40.579
Insgesamt	49.171	3.070	0	5.683	0	1.030	45.528

Die Immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten entgeltlich erworbene Software sowie Nutzungs- und Markenrechte.

Der Bilanzwert der zum 31.12.2017 eigengenutzten Grundstücke und Bauten beträgt 15.239 T € (Vorjahr 15.426 T €)

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

Posten in T €	Buchwert 31.12.2017	Zeitwert 31.12.2017	Bewertungs- reserve 31.12.2017	Ausschüttung 2017
Spezial-AIF GEV1	16.233	17.829	1.596	50

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

Zeitwerte der Kapitalanlagen

Aktivposten in T €	Buchwerte Geschäftsjahr	Zeitwerte Geschäftsjahr	Buchwerte Vorjahr	Zeitwerte Vorjahr
B. I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.566	19.027	17.181	17.540
B. II. Kapitalanlagen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	579	2.400	2.425	3.301
2. Beteiligungen	220	1.800	220	1.994
3. Summe B. II.	799	4.200	2.645	5.295
B. III. Sonstige Kapitalanlagen				
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Invest- mentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	16.233	17.829	19.132	20.409
2. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldforderungen	183	184	190	190
3. Sonstige Ausleihungen				
Übrige Ausleihungen	34	34	317	317
4. Einlagen bei Kreditinstituten	4.765	4.765	3.930	3.930
5. Andere Kapitalanlagen	0	0	5	5
6. Summe B. III.	21.215	22.812	23.575	24.852
Summe B. I. bis B. III.	40.579	46.039	43.401	47.687
davon zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert	40.579	46.039	43.401	47.687
davon mit stillen Lasten	34	34	0	0
davon zum Nennwert bilanziert	0	0	0	0
davon Finanzinstrumente wie Anlage- vermögen bewertet (§ 285 Nr. 18 HGB)	17.248	22.247	22.290	26.217
davon mit stillen Lasten	34	34	0	0

Von einer Abschreibung auf der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Kapitalanlagen wurde abgesehen, da keine Anzeichen auf Nichterfüllung vorliegen.

C. II. Abrechnungsforderungen aus dem Rückversicherungsgeschäft

In den saldierten Abrechnungsforderungen aus dem Rückversicherungsgeschäft sind Forderungen aus dem Clean-Cut in Höhe von 2.654 T € enthalten.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PASSIVA

A. Eigenkapital

Gewinnrücklagen in T €	Ende des Vorjahres	Entnahme	Ende des Geschäftsjahres
1. Verlustrücklage gemäß § 193 VAG	6.700	0	6.700
2. Andere Gewinnrücklagen	2.599	-405	2.194
Insgesamt	9.299	-405	8.894

B. Versicherungstechnische Rückstellungen

Wir verweisen auf Angaben zu den wichtigsten Versicherungszweiggruppen, Versicherungszweigen und -arten gemäß § 51 Abs. 4 Nr. 1 RechVersV auf Seite 9.

II. Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle

Die Position Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft wurde um 2.654 T € aus dem Clean-Cut reduziert.

C. Andere Rückstellungen

I. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen ergab einen Erfüllungsbetrag von 10.318 T € (Vorjahr 9.624 T €). Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen von 25 T € (Vorjahr 28 T €) wurde mit dem Erfüllungsbetrag der Pensionsverpflichtungen verrechnet.

Posten in T €	31.12.2017	31.12.2016
Erfüllungsbetrag aus Zusagen		
Einzelzusagen	10.303	9.607
Gehaltsumwandlung	15	17
	<u>10.318</u>	<u>9.624</u>
Fehlbetrag gem. Art. 67 Abs. 1 und 2 HGB	-785	-897
Erhöhung der Pensionsverpflichtungen aus Gehaltsumwandlung zur Verrechnung	9	11
Verrechnung mit Aktivwert der verpfändeten Rückdeckungsversicherungen	-25	-28
Insgesamt	9.518	8.710

Zum 31.12.2017 besteht ein Fehlbetrag (Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB) von 785 T € (Vorjahr 897 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 31.12.2017 beträgt 1.101 T € (Vorjahr: 932 T €).

III. Sonstige Rückstellungen

In diesem Posten sind im Wesentlichen Rückstellungen für den Personalbereich z. B. für variable Vergütungen, für Jubiläumsgeldzahlungen, 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 2018 enthalten.

III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Ausweis betrifft ein bei dem Erwerb Bekkamp 18/18a, Hamburg übernommenes Darlehen, das durch eine Grundschuld auf diesem Grundstück besichert ist. Das bei dem ursprünglichen Erwerb Große Bäckerstraße 7, Hamburg übernommene Darlehen wurde 2017 zurückgezahlt.

IV. Sonstige Verbindlichkeiten

In diesem Posten sind Mietsicherheiten (Pfandrecht gem. § 268 Abs. 7 HGB) in Höhe von 18 T € aus der Vermietung Bekkamp 18/18a, Hamburg enthalten.

Verbindlichkeitspiegel (zum Erfüllungsbetrag) nach Restlaufzeit

Passivposten in T €	< 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	gesamt
E. Andere Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft	5.963	0	0	5.963
II. Abrechnungsverbindlichkeiten aus dem Rückversicherungsgeschäft	0	0	0	0
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170	67	708	945
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	846	0	0	846
Insgesamt	6.979	67	708	7.754

Die Differenz zwischen Erfüllungsbetrag und Buchwert bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert aus der Zugangsbewertung zum Marktwert und wird rätierlich erfolgswirksam über die Restlaufzeit aufgelöst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung

Der Clean-Cut der Rückversicherer zum 31. Dezember 2017 hinsichtlich der Abgabenquote von 70 % auf 50 % wurde buchhalterisch in den Rückversichereranteil an den Zahlungen für Versicherungsfälle sowie korrespondierend in der Veränderung der Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle insgesamt erfolgsneutral erfasst.

Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb

Es entfallen 5.035 T € (Vorjahr 5.338 T €) auf den Abschluss und 10.858 T € (Vorjahr 10.386 T €) auf die Verwaltung von Versicherungsverträgen.

Persönliche Aufwendungen

Provisionen und sonstige Bezüge der Versicherungsvertreter, Personalaufwendungen in T €	2017 T €	2016 T €
1. Provisionen jeglicher Art der Versicherungsvertreter im Sinne des § 92 HGB	5.914	5.339
2. Sonstige Bezüge der Versicherungsvertreter im Sinne des § 92 HGB	18	0
3. Löhne und Gehälter	6.358	6.603
4. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	1.236	1.116
5. Aufwendungen für Altersversorgung	241	722
Insgesamt	13.767	13.780

Im Geschäftsjahr 2017 waren im Innen- und Außendienst mit Auszubildenden durchschnittlich 104 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 99 Angestellte und 5 Auszubildende beschäftigt.

Zinsen aus Ab- und Aufzinsungen

Das Jahresergebnis wurde durch die Aufzinsung in Höhe von 737 T € (Vorjahr 223 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).

Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2017 errechnen sich saldiert künftige Steuerentlastungen, die aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren.

Diese aktivischen und passivischen Abweichungen betreffen insbesondere die Wertansätze von den Grundstücken, immateriellen Vermögensgegenständen, Anteilen an Kapitalgesellschaften, den Rückstellungen für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle und Rückstellungen für Pensions- sowie Jubiläumsverpflichtungen. Bei der Berechnung wurde ein Steuersatz von 32,3 % (Vorjahr: 32,3 %) unterstellt.

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

Versicherungstechnische Kennzahlen in T€		Gesamtes Versiche- rungs- geschäft	Unfall- versiche- rung	Haftpflicht- versiche- rung	Feuer- und Sachversicherungen			Miet- kautions- versiche- rung	
					Gesamt	davon: verbundene Hausrat- vers.	davon: verbundene Gebäude- vers.		davon: sonstige Sachvers.
a) Gebuchte Bruttobeiträge	Geschäftsjahr	46.642	1.817	6.895	37.821	2.729	33.661	1.432	108
	Vorjahr	44.569	1.816	7.215	35.402	2.685	31.375	1.342	136
b) Verdiente Bruttobeiträge	Geschäftsjahr	46.066	1.816	6.853	37.264	2.688	33.150	1.426	133
	Vorjahr	43.809	1.781	7.165	34.682	2.635	30.710	1.337	181
c) Verdiente Nettobeiträge	Geschäftsjahr	19.300	1.699	6.634	10.833	771	9.027	1.035	133
	Vorjahr	18.498	1.637	6.793	9.886	754	8.143	989	181
d) Bruttoaufwendungen für Versicherungsfälle	Geschäftsjahr	27.374	754	1.961	24.653	851	23.571	230	7
	Vorjahr	26.142	767	2.201	23.141	1.420	21.140	582	33
e) Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb	Geschäftsjahr	15.893	742	3.353	11.732	1.182	9.882	668	66
	Vorjahr	15.724	735	3.274	11.574	1.090	9.830	654	141
f) Rückversicherungssaldo	Geschäftsjahr	2.950	118	232	2.600	810	1.517	273	0
	Vorjahr	1.681	146	-4	1.538	427	1.088	23	0
g) Versicherungstechnisches Ergebnis für eigene Rechnung	Geschäftsjahr	-463	-42	1.196	-1.676	-197	-1.734	255	60
	Vorjahr	-1.353	-76	1.217	-2.501	-256	-2.323	77	8
h) Versicherungstechnische Bruttorückstellungen (gesamt)	Geschäftsjahr	31.543	2.743	6.039	22.743	496	21.628	619	18
	Vorjahr	31.151	2.551	5.639	22.936	715	21.339	882	25
ha) davon: Bruttorückstellung für noch nicht abgewickelte Vers.fälle	Geschäftsjahr	20.503	1.639	2.745	16.158	314	15.309	534	-39
	Vorjahr	20.718	1.693	2.498	16.584	594	15.187	803	-57
hb) davon: Schwankungsrückstellung	Geschäftsjahr	8.196	1.019	3.083	4.094	19	4.075	0	0
	Vorjahr	8.164	775	2.971	4.418	0	4.418	0	0
i) Anzahl der mindestens ein- jährigen Versicherungsverträge	Geschäftsjahr	238.034	13.392	104.958	118.614	23.315	83.139	12.160	1.070
	Vorjahr	239.312	13.672	106.691	117.458	23.104	81.741	12.613	1.491

Es wurden Regresse von 39 T € (nach Wertberichtigung) in der Bruttorückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle erfasst.

Aus der Abwicklung der Vorjahresschadenreserve wurde ein Abwicklungsgewinn brutto von 3.879 T € (Vorjahr 4.682 T €) sowie netto von 1.510 T € (Vorjahr 2.391 T €) erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

Organe des Vereins

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind auf Seite 6, die Mitgliedervertretung ist auf Seite 7 aufgeführt. Auf die Angabe der Vorstandsbezüge nach § 285 Abs. 9a HGB wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Bezüge des Aufsichtsrates – ohne Reise- und Bewirtungskosten – beliefen sich auf 114 T €. An frühere Mitglieder des Vorstandes wurden 277 T € Versorgungsbezüge gezahlt. Am 31. Dezember 2017 betrug der Erfüllungsbetrag für diese Personengruppe 10.279 T €.

Liste des Anteilsbesitzes

Anteilsbesitz per 31.12.2017	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2017 T €	Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 T €
GET Service GmbH, Hamburg	100,000	575	62
PRIVATBAU GmbH für Baubetreuung, Hamburg ¹⁾	21.200	1.294	139

1) Angabe beruht auf Jahresabschluss 2016

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.

Angabe nach § 285 Nr. 15a HGB

Der GET Service GmbH (vormals TerraSana Life AG) wurde zum 31. Dezember 2009 ein bedingt rückzahlbarer Zuschuss mit Besserungsvereinbarung in Höhe von 800 T € zuzüglich 5 % p.a. Verzinsung gewährt. Hiervon sind noch 676 T € aus dem Zuschuss zuzüglich 271 T € Zinsen zum 31. Dezember 2017 offen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Leasingverträge für KFZ mit einer Laufzeit bis zu 21 Monaten und einer Verpflichtung von 77 T €. Aus der 2016 begonnenen Einführung einer Software besteht ein Bestellobligo in Höhe von 312 T €.

Gesamthonorar für Abschlussprüfer

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (inklusive Nebenkosten, ohne Umsatzsteuer) für den Abschlussprüfer betrug für die Abschlussprüferleistung 61 T € und für sonstige Leistungen 2 T €.

NACHTRAGSBERICHT

Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Hamburg, den 8. März 2018

GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

Der Vorstand

Dr. Matthias Salge
Sprecher des Vorstands

Dr. Jan-Peter Horst
Mitglied des Vorstands



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS

An den GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit, Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Versicherungsvereins zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Versicherungsvereins. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Versicherungsverein unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungs-

leistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Im Folgenden stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung der Kapitalanlagen

a) Zugehörige Informationen im Abschluss

Im Anhang des Versicherungsvereins werden auf Seite 19 die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

b) Sachverhalt und Risiko für die Prüfung

Die Prüfung der Kapitalanlagen war aufgrund der Bedeutung des Postens in der Bilanz (T€ 40.579 bzw. 81,0 % der Bilanzsumme) des Versicherungsvereins und der erheblichen Beurteilungsspielräume (Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen), die bei der Bewertung der Kapitalanlagen (einschließlich der Zeitwertangaben im Anhang) auftreten können, ein wesentlicher Bestandteil unserer Jahresabschlussprüfung. In Bezug auf die Buchwerte besteht bei Kapitalanlagen, bei denen der Zeitwert zum Bilanzstichtag ermittelt wird, das Risiko, dass eine voraussichtlich dauernde Wertminderung nicht erkannt wurde und damit eine am Bilanzstichtag erforderliche Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert unterbleibt.

c) Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Wir haben die vom Versicherungsverein bilanzierten Kapitalanlagen wie folgt geprüft:

Nach einer Untersuchung der im Kapitalanlagenbestand des Versicherungsvereins enthaltenen Risikopositionen haben wir uns vom System zur Erfassung und Änderung von Kapitalanlagen im Kapitalanlagenverwaltungssystem, der vollständigen und richtigen Übernahme des Kapitalanlagenbestandes in die Bewertungssysteme sowie der korrekten Erfassung der Ergebnisse in der Hauptbuchhaltung überzeugt. Der Schwerpunkt der Prüfung lag dabei in der Untersuchung des Systems hinsichtlich der Existenz und der Funktionsfähigkeit von internen Kontrollen. Bei eigenen Berechnungen des Versicherungsvereins und Vorliegen eines inaktiven Marktes haben wir uns einen Überblick über die verwendeten Bewertungsmethoden und Modellparameter verschafft. Anschließend haben wir die Zeitwerte analysiert, plausibilisiert und in Stichproben geprüft. Falls vorliegend, haben wir zur Plausibilisierung externe Gutachten herangezogen.

Bei der Prüfung der Bewertung von Immobilien haben wir uns aufgrund der Anzahl und der Nutzung der im Eigenbesitz des Versicherungsvereins stehenden Immobilien ausschließlich auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt. Gegenstand unserer Prüfungshandlungen waren dabei die Beurteilung der Kompetenz und die Objektivität der Immobiliensachverständigen, die sachgerechte Anwendung der zugrunde gelegten Bewertungsmethode, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Ausgangsdaten sowie die Vertretbarkeit der zugrunde gelegten Annahmen und die rechnerische Nachvollziehbarkeit der Bewertungsergebnisse.

Bei der Prüfung der Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen haben wir uns aufgrund der Anzahl und der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Unternehmen ebenfalls ausschließlich auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt. Gegenstand unserer Prüfungshandlungen waren dabei die Vertretbarkeit der zugrunde gelegten Bewertungsmethode, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Ausgangsdaten sowie die Vertretbarkeit der zugrunde gelegten Annahmen und die rechnerische Nachvollziehbarkeit der Bewertungsergebnisse.

Darüber hinaus haben wir die internen Prozesse des Versicherungsvereins zur Gewinnung und Weitergabe wesentlicher wertbeeinflussender Informationen gewürdigt.

Die angewandten Berechnungs- und Bewertungsmethoden der Kapitalanlagen sind insgesamt angemessen und sachgerecht. Wir erachten die zugrunde liegenden Annahmen für ausgewogen und angemessen.

Bewertung der Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle – Bruttobetrag

a) Zugehörige Informationen im Abschluss

Im Anhang des Versicherungsvereins werden auf der Seite 26 die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

b) Sachverhalt und Risiko für die Prüfung

Die Prüfung der Brutto-Rückstellungen für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle gemäß § 341g HGB (Brutto-Schadenrückstellungen) war aufgrund der Bedeutung des Postens in der Bilanz (T€ 20.503 bzw. 40,9 % der Bilanzsumme) des Versicherungsvereins und der erheblichen Beurteilungsspielräume, die bei der Bewertung der einzelnen Teilrückstellungen auftreten können, ein wesentlicher Bestandteil unserer Jahresabschlussprüfung.

Bei den in den Brutto-Schadenrückstellungen ausgewiesenen Verpflichtungen handelt es sich um zu schätzende Werte, deren Schätzung in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Versicherungsvereins liegt. Diese Schätzungen basieren sowohl auf vergangenen als auch auf künftig erwarteten Entwicklungen und beinhalten Ermessensentscheidungen und Unsicherheiten bei der Bewertung vermutlich bereits eingetretener, aber erst in der Zukunft bekannt werdender Ereignisse. Bei geschätzten Werten besteht deshalb a priori ein erhöhtes Risiko falscher Angaben in der Rechnungslegung.

c) Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Wir haben die von dem Versicherungsverein gebildeten Teilrückstellungen wie folgt geprüft:

Wir haben das System der Schadenerfassung und -abwicklung, insbesondere hinsichtlich des Bestehens und der Funktionsfähigkeit von internen Kontrollen untersucht. Die Auswahl der von uns geprüften Schadenakten in den wesentlichen Versicherungszweigen und -arten erfolgte anhand einer maschinellen Übernahme auf Einzelschadenbasis. Hierbei wurden die Besonderheiten hinsichtlich der Schadenhöhe und des Abwicklungsergebnisses berücksichtigt. Die Auswahl der geprüften Akten erfolgte nach verschiedenen Kriterien. Grundsätzlich wurden in den einzelnen Versicherungszweigen alle größeren Schäden aus dem Geschäftsjahr und aus den Vorjahren geprüft, wobei die Größe der Stichprobe mit der einzelnen Bestandsgröße der Versicherungszweige variierte.

Wir haben die Angemessenheit der Teilrückstellung für bekannte Spätschäden über analytische Prüfungshandlungen hinaus im Rahmen der Einzelfallprüfung geprüft.

Wir haben bei der Prüfung der durch mathematisch-statistische Verfahren ermittelten Rückstellungen die enthaltenen Angaben bzw. die in diesem Zusammenhang ausdrücklich oder implizit enthaltenen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter des Versicherungsvereins beurteilt. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der pauschal zu bewertenden Rückstellungen für unbekannte Spätschäden haben wir die angewendeten Verfahren und die Ausgangsdaten nach Anzahl und durchschnittlichem Schadenbetrag (Geschäftsjahresschaden und Spätschaden) kritisch geprüft. Wir haben geprüft, ob die für die Berechnungen verwendeten Daten richtig, vollständig und relevant sind und ob diese mit den durch das Rechnungslegungssystem verarbeiteten Daten übereinstimmen.

Des Weiteren haben wir analytische Prüfungshandlungen anhand quantitativer Merkmale (Schadenanzahl, Durchschnittsschadenhöhe, Relationen von Schadenaufwand/Schadenrückstellungen zu anderen Größen) und Kennzahlen wie Schadenhäufigkeit, Durchschnittsschäden, Abwicklungsergebnis zur ursprünglichen Schadenrückstellung, Schadenrückstellung bzw. Gesamtschadenaufwand zu verdienten Beiträgen durchgeführt. Diese Analysen erfolgten zu den unterschiedlichen Versicherungszweigen bzw. -arten und auf einem mehrjährigen Vergleich für die gesamte Schadenrückstellung und für die einzelnen Teilschadenrückstellungen.

Wir haben durch eigene aktuarielle Untersuchungen die Gesamtschadenrückstellung je Versicherungszweig und -art hinsichtlich ihrer jeweiligen Auskömmlichkeit anhand einschlägiger mathematisch-statistischer Verfahren einer zusätzlichen Analyse unterzogen.

Die angewandten Berechnungs- und Bewertungsmethoden der Brutto-Rückstellungen für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle sind insgesamt angemessen. Wir erachten die zugrunde liegenden Annahmen für ausgewogen und angemessen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichtes, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Versicherungsvereins vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen

Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Versicherungsvereins zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Versicherungsvereins vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Versicherungsvereins zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Versicherungsvereins vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesent-

liche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Versicherungsvereins abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Versicherungsvereins zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Versicherungsverein seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Versicherungsvereins vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Versicherungsvereins.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehun-

gen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden in der Sitzung des Aufsichtsrates am 13. Oktober 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. November 2017 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 1991 als Abschlussprüfer der GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit, Hamburg tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben keine Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für den Versicherungsverein erbracht.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Michael Schärtl.

Hamburg, den 23. März 2018

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schärtl
Wirtschaftsprüfer

Bonin
Wirtschaftsprüferin



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Grundeigentümer-Versicherung VVaG laufend überwacht. Er ist über die Geschäftslage durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes unterrichtet worden. In fünf 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 Einhaltung der regulatorischen Anforderungen (insbesondere aus dem neuen Versicherungsaufsichtssystem Solvency II, der Satzung und den Allgemeinen Versicherungsbedingungen), die Entwicklung der im Rahmen des Projektes „Horizonte 22“ beschlossenen Geschäftsstrategie, die Einführung eines Frontend auf Basis von SAP, die Kapitalanlagestrategie, die Begleitung der herausfordernden Bestandsumstellungsmaßnahmen zur Sicherung der Ertragskraft der Gesellschaft, die erstmalige Durchführung eines Rückversicherungsaudits mit den entsprechenden Empfehlungen und die grundlegende Überarbeitung von Bedingungen und Tarif eines neuen Wohngebäudeproduktes sowie die Vorbereitungen zu dessen Einführung 2018.

Der Aufsichtsrat hat im Juli 2017 aufgrund des neuen Abschlussprüfungsreform-Gesetzes aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gemäß § 107 Absatz 3 AktG gebildet. Der Prüfungsausschuss hat die Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich der Prüfung der Solvabilitätsübersicht ab dem Geschäftsjahr 2017 ausgeschrieben. Die Wahl des Abschlussprüfers erfolgte durch den Aufsichtsrat; der Aufsichtsratsvorsitzende erteilte den Prüfungsauftrag. Die Unabhängigkeitserklärung des Anschlussprüfers lag vor.

An der Schlussbesprechung mit den verantwortlichen Wirtschaftsprüfern über die Jahresabschlussprüfung 2017 nahmen neben dem Vorstand auch die Mitglieder des Prüfungsausschusses teil. Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss während des Prüfungszeitraums an zwei weiteren Terminen zusammen mit dem Vorstand, Vertretern aus dem Rechnungswesen und dem Wirtschaftsprüfer getagt.

Der Abschlussprüfer, Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 5. April 2018 berichtet.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 und des Lageberichts durch den Abschlussprüfer an und hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einschließlich Lagebericht gebilligt, der damit gemäß § 172 AktG und § 341a 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 bestandenen Herausforderungen und erzielten Erfolge.

Hamburg, den 5. April 2018

Der Aufsichtsrat

Wilfried Krauth
Vorsitzender

Heinrich Stüven
stellv. Vorsitzender

Olaf Kay Jungfer

Michael W. Mönig

Dr. Rolf-Peter Illigen

Jan Volker Glauber





Grundeigentümer-Versicherung VVaG
Große Bäckerstraße 7, 20095 Hamburg

www.gev-versicherung.de