

# GESCHÄFTSBERICHT

2024



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

**GEV**   
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG





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

trotz herausfordernder Rahmenbedingungen durch internationale Konflikte und einer anhaltend schwierigen Wirtschaftslage erzielte die GEV 2024 ein herausragendes Ergebnis.

Die Beitragseinnahmen konnten im Geschäftsjahr 2024 erneut zweistellig um 11,4 % gesteigert werden. Wesentlichen Anteil daran hatte unsere Wohngebäudeversicherung, die aufgrund ihres attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses vom Markt sehr gut angenommen wurde. Aufgrund einer Schaden-Kostenquote in Höhe von 93,2 % konnte das zweitbeste versicherungstechnische Ergebnis der letzten 10 Jahre realisiert werden. Insgesamt führte dies zu einem guten Jahresergebnis in Höhe von 1,6 Mio. €.

Als Spezialversicherer für Immobilien mit Lösungen rund um Haus, Wohnen und Bauen trifft die GEV aktuell auf sich verändernde Lebensweisen und neue Wohnformen ihrer Kunden. Auf diese Bedarfe reagierte die GEV mit einer Überarbeitung der leistungsstarken Hausratversicherung mit zahlreichen Zusatzmodulen und erstmals auch mit einem nachhaltigen Leistungsextra. Das Euro-Magazin hat das Produkt bereits wenige Monate nach Markteinführung als „Nachhaltig beste Hausratversicherung“ ausgezeichnet.

Die GEV erhielt für ihre Produkte und Services im Jahr 2024 noch weitere Auszeichnungen: zum Beispiel als fairster Schadenregulierer von Focus Money und mit der Bestnote „sehr gut“ von Stiftung Warentest für die Wohngebäude- und Privathaftpflichtversicherung. Besonders erfreulich ist, dass die GEV 2025 erneut als Top Company 2024 ausgezeichnet wurde. Diese Auszeichnung basiert auf



den Bewertungen aktueller und ehemaliger Mitarbeitender und belegt die anhaltende Zufriedenheit mit der GEV als Arbeitgeber. Fachkräfte zu finden und langfristig zu binden, ist heutzutage für Unternehmen ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Als Top Company hat die GEV gute Aussichten, auch in Zukunft Qualität und Innovation mit engagierten Mitarbeitenden sicherzustellen.

Hinter den Erfolgen des Jahres 2024 stehen zahlreiche Maßnahmen und Projekte. So steigerte sich durch die kontinuierliche Optimierung interner Prozesse und der IT-Infrastruktur die Kundenorientierung unseres Kundenservices deutlich. Die Automatisierung der Prozesse stetig voranzutreiben und diese aber mit persönlicher Beratung zu verbinden, bleibt auch in Zukunft für die GEV oberstes strategisches Ziel.

Weiterhin konnte unsere Kundenpost erfolgreich von Papier- auf E-Mail-Versand umgestellt und damit ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion geleistet werden. Ein Ziel, dem sich die GEV als unmittelbar vom Klimawandel betroffenes Unternehmen verpflichtet fühlt.

Auch im Jahr 2025 haben wir den Anspruch, das ertragsorientierte Wachstum fortzusetzen. Die Markteinführung einer neuen Privathaftpflichtversicherung mit weiteren Leistungsverbesserungen und einem nachhaltigen Leistungs-Plus soll ebenso dazu beitragen wie weitere Serviceoptimierungen, um den steigenden Kundenanforderungen gerecht zu werden.

Wir danken allen Mitarbeitenden für ihren Anteil am Erfolg der GEV und ihr Engagement in einem erneut besonderen Geschäftsjahr. Bei unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern bedanken wir uns für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Hamburg, den 17. März 2025

GEV GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG

Der Vorstand



**Dr. Matthias Salge**  
Sprecher des Vorstands



**Dr. Jan-Peter Horst**  
Mitglied des Vorstands



# AUF EINEN BLICK

Kennzahlen		2024	2023	2022	2021	2020
Versicherungsverträge	Anzahl	465.219	437.369	403.090	349.091	265.440
Beitragseinnahmen	brutto TEUR	85.233	76.367	66.174	60.027	53.206
	netto TEUR	46.726	42.273	37.513	31.537	28.007
Gesamt-Schadenquote	brutto %	59,8	65,3	62,1	72,2	47,5
	netto %	61,2	67,4	56,9	58,9	51,8
Kostenquote	brutto %	30,9	31,8	33,7	35,6	35,3
	netto %	28,6	30,9	33,3	36,9	32,1
Versicherungstechnisches Ergebnis	netto TEUR	1.539	-1.602	2.106	-1.448	3.097
Jahresergebnis	TEUR	1.593	-965	1.881	-1.832	756
Kapitalanlagen	TEUR	80.665	70.231	58.462	55.696	50.457
Eigenkapital	TEUR	11.737	10.144	11.109	9.228	11.060
Schwankungsrückstellung	TEUR	12.839	11.044	9.738	9.171	7.076
Bewertungsreserven	TEUR	13.749	11.675	9.585	11.305	8.313

## Hinweis:

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

## GEV ORGANE

### DER AUFSICHTSRAT

<b>Dr. Rolf-Peter Illigen</b> Vorsitzender	Dipl.-Kaufmann Bergheim
<b>Heinrich Stüven</b> Stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt Hamburg
<b>Torsten Flomm</b>	Rechtsanwalt Hamburg
<b>Wilfried Krauth</b>	Dipl.-Kaufmann Bartholomäberg (Österreich)
<b>Tobias Müller</b>	Geschäftsführer Sankt Augustin
<b>Dr. Rolf Ulrich</b>	Unternehmensberater Overath

### DER VORSTAND

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

### DER ABSCHLUSSPRÜFER

**Ostwestfälische Revisions- und Treuhand GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft,  
Bielefeld

## DIE MITGLIEDERVERTRETUNG

**Dr. Peter Ackermann**

Köln

**Klaus Angresius**

Kiel

**Ingo Apel**

Lüneburg

**Thomas Bellmer (ab 26.06.2024)**

Darmstadt

**Günther Belz (bis 26.06.2024)**

Egelsbach

**Christian Biemann**

Osnabrück

**Nadja Ertmer**

Magdeburg

**Michael Gohla (bis 26.06.2024)**

Hamburg

**Walter Götz**

Seevetal

**Thomas Haller**

Karlsruhe

**Dr. Hans Reinold Horst**

Solingen

**Patrick Joerend**

Hamburg

**Ingrid Jordan-Berger**

Baddeckenstedt

**Wolfram Kieselbach**

Kassel

**Monika Köstlin**

Kiel

**Eva-Maria Leirer**

Überlingen

**Klaus Dieter Neumann**

Hamel

**Daniela Niermann**

Bielefeld

**Axel Paul**

Berlin

**Josef Piontek**

Mannheim

**Andreas Rietschel**

Seevetal-Ohlendorf

**Ulf Schelenz**

Hamburg

**Jürgen Schrader**

Karlsbad-Auerbach

**Gerald Steinig**

Stutensee

**Tim Treude**

Schwerte

**Ingmar Vergau**

Achim

**Werner Weskamp**

Mülheim a.d. Ruhr



# LAGEBERICHT

Die GEV ist seit über 130 Jahren der präferierte Partner der Immobilieneigentümer. Mit Produkten rund um die Immobilie sichert die GEV 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 ca. 71 % Beitragseinnahmen ist die Wohngebäudeversicherung der stärkste Versicherungszweig.

Die GEV ist ein Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit. Versicherungsnehmer sind nicht 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 Sicherung der langfristigen Preisstabilität und zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verwendet.

Firmensitz des Versicherungsvereins ist Hamburg.

## VERSICHERUNGSZWEIGE

Die GEV betrieb im Geschäftsjahr 2024 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 gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ging im Jahr 2024 in einem nach wie vor krisenbehafteten Umfeld zurück. Das Bruttoinlandsprodukt lag laut Statistischem Bundesamt um 0,2 % niedriger als im Vorjahr (Vorjahr: -0,3 %). Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege. Hierzu zählen zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten.

Die Schaden- und Unfallversicherer erwarten laut Gesamtverband für die Versicherungswirtschaft (GDV) 2024 eine Steigerung der Beitragseinnahmen von insgesamt 7,9 %, wobei auch in diesem Jahr die Wohngebäudeversicherung aufgrund einer inflationsbedingt hohen Anpassung des gleitenden Neuwertfaktors mit einem Wachstum von 11,5 % heraussticht. Trotz im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Schadenaufwendungen rechnet der GDV für 2024 in der Schaden-/Unfallversicherung mit einem Gewinn.

Bei den Schadenleistungen in der Wohngebäudeversicherung wird mit einem Anstieg von 11 % und einer Brutto Combined Ratio von 102 % gerechnet (Vorjahr 103,3 %).

## PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Die sich zukünftig ergebenden Anforderungen des Digital Operational Resilience Act (DORA) sowie der Start des Datenbankwechsels der SAP-Anwendungslandschaft (SAP S/4 HANA) haben im Jahr 2024 einen Großteil der Projektkapazitäten der GEV gebunden. Darüber hinaus wurden die Vorbereitungen für die Einrichtung eines zweiten Rechenzentrums weitgehend abgeschlossen und es wurde mit der Entwicklung einer Software für die Automatisierung unserer kreditorischen Buchhaltung begonnen. Da die GEV durch die weitreichenden Homeoffice-Regelungen nicht mehr die gesamte Bürofläche des unternehmenseigenen Verwaltungsgebäudes benötigt, wurden im Jahr 2024 Umbauarbeiten gestartet, um eine Vermietbarkeit der freigewordenen Büroflächen im eigengenutzten Bürogebäude herzustellen.

Vertriebliche Schwerpunkte der GEV lagen 2024 in der Markteinführung eines neuen Hausratproduktes, welches im Mai mit zahlreichen Leistungserweiterungen und einem neuen nachhaltigen Produktbestandteil auf den Markt gebracht und bereits im Oktober vom Wirtschaftsmagazin Euro als beste nachhaltige Hausratversicherung ausgezeichnet wurde.

Das neue Hausratprodukt zählt auch auf unser Nachhaltigkeitsprojekt „Kurs: Zukunft“ ein. Im Rahmen dessen wurde darüber hinaus ein spezieller Webauftritt zum Thema Nachhaltigkeit implementiert, worüber zukünftig fortlaufend über die Aktivitäten der GEV in diesem Bereich informiert wird. Mit dem Projekt „E-Mail statt Brief“ als ein weiterer Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie ist 2024 begonnen worden, schrittweise den Schriftverkehr von Papier- auf E-Mail-Versand umzustellen. Die von der GEV verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden nach dem Greenhouse Gas Protocol Standard gemäß Scope 1 und 2 für die Jahre 2022 und 2023 berechnet. Diese konnten bereits um 46 % reduziert werden.

Schließlich wurde 2024 mit der Entwicklung eines neuen Privathaftpflichtversicherungsproduktes mit deutlich erweiterten, nachhaltigen Produktbestandteilen begonnen.

## BEITRAGSENTWICKLUNG

Die GEV erzielte im Berichtsjahr ein Wachstum der verdienten Bruttobeiträge über alle Sparten in Höhe von 11,4 % (Vorjahr: 14,9 %). Dies entsprach einem Anstieg von 8.412 TEUR auf 82.066 TEUR. Das Beitragswachstum entwickelte sich damit erneut positiver als erwartet. Neben einer weiterhin sehr hohen Nachfrage der Wohngebäudeversicherung war erneut eine überdurchschnittlich hohe Anpassung des gleitenden Neuwertfaktors in dieser Sparte ursächlich für diese Entwicklung.

Der Schwerpunkt des Versicherungsgeschäfts liegt mit rund 71 % der verdienten Bruttobeiträge weiterhin in der Wohngebäudeversicherung. Die verdienten Bruttobeiträge in dieser Sparte erhöhten sich 2024 um 13,0 % (Vorjahr: 16,8 %) auf 58.601 TEUR (Vorjahr: 51.840 TEUR).

Die Anzahl der Versicherungsverträge erhöhte sich über alle Sparten um 6,4 % (Vorjahr: 8,5 %). Dies entsprach einem Anstieg von 27.850 auf 465.219 Verträge. Die überwiegenden Zuwächse wurden in den Sparten Haftpflicht, Wohngebäude und Hausrat erzielt.

Die verdienten Beiträge für eigene Rechnung erhöhten sich auf 43.558 TEUR (Vorjahr: 39.560 TEUR). Hiervon entfallen auf die Wohngebäudeversicherung 25.518 TEUR (Vorjahr: 22.659 TEUR).

## SCHADENENTWICKLUNG

2024 hat sich die Anzahl der gemeldeten Schäden für das Geschäftsjahr trotz der weiterhin dynamischen Bestandsentwicklung auf 17.974 (Vorjahr: 18.152) reduziert. Die Brutto-Geschäftsjahresschadenquote verringerte sich auf 64,7 % (Vorjahr: 70,3 %). Die Brutto-Geschäftsjahresschadenquote der Wohngebäudeversicherung fiel auf 70,6 % (Vorjahr: 76,0 %); insgesamt lagen die Quoten damit erfreulicherweise unter den Erwartungen.

Durch die erzielten Abwicklungsgewinne im Berichtsjahr ergab sich eine Bruttoschadenquote nach Abwicklung der Vorjahresschäden von 59,8 % (Vorjahr: 65,3 %), die damit unter dem Vorjahresniveau und den Erwartungen lag. Die Schadenquote für eigene Rechnung nach Rückversicherung und Abwicklung reduzierte sich von 67,4 % im Vorjahr auf 61,2 % im Geschäftsjahr 2024.

In der Wohngebäudeversicherung ergab sich mit 65,9 % (Vorjahr: 71,5 %) eine reduzierte Bruttoschadenquote nach Abwicklung der Vorjahresschäden bzw. mit 72,5 % (Vorjahr: 79,8 %) eine ebenfalls reduzierte Schadenquote für eigene Rechnung nach Rückversicherung und Abwicklung.

## KOSTENENTWICKLUNG

Die Aufwendungen für den Versicherungsbetrieb im Jahr 2024 haben sich mit 25.323 TEUR im Vergleich zum Vorjahresniveau (Vorjahr: 23.405 TEUR) erhöht. Die Bruttokostenquote reduzierte sich aufgrund des starken Beitragswachstums trotz gestiegener Kosten von 31,8 % im Vorjahr auf 30,9 % im Jahr 2024.

Unter Berücksichtigung der Rückversicherung ergibt sich eine Kostenquote für eigene Rechnung von 28,6 % (Vorjahr: 30,9 %).

In der Wohngebäudeversicherung ist die Bruttokostenquote von 30,9 % auf 29,2 % gesunken, ebenso wie die Nettokostenquote (von 25,5 % im Vorjahr auf 23,5 % im Geschäftsjahr).

## VERSICHERUNGSTECHNISCHES ERGEBNIS

Das versicherungstechnische Bruttoergebnis vor Veränderung der Schwankungsrückstellung ist im Vergleich zum Vorjahr auf 5.580 TEUR (Vorjahr: 364 TEUR) deutlich gestiegen.

Das versicherungstechnische Ergebnis für eigene Rechnung schließt nach Berücksichtigung des Rückversicherungsergebnisses vor Schwankungsrückstellung mit einem Gewinn von 3.335 TEUR (Vorjahr: Verlust von 295 TEUR) ab.

Nachdem in der Sparte Wohngebäudeversicherung im Vorjahr ein Verlust für eigene Rechnung vor Schwankungsrückstellung in Höhe von 1.914 TEUR ausgewiesen wurde, ergibt sich im Berichtsjahr ein Gewinn in Höhe von 198 TEUR.

Der Schwankungsrückstellung wurden insgesamt 1.795 TEUR zugewiesen, nachdem bereits im Vorjahr eine Zuführung in Höhe von 1.306 TEUR stattgefunden hat. Nach Schwankungsrückstellung wird ein versicherungstechnischer Gewinn in Höhe von 1.539 TEUR (Vorjahr: Verlust von 1.602 TEUR) ausgewiesen.

## NICHTVERSICHERUNGSTECHNISCHES ERGEBNIS

Wie bereits im Vorjahr konnte der Spezialfonds der GEV im Berichtsjahr einen positiven Wertzuwachs erzielen. Eine Ausschüttung wurde nicht vorgenommen. Zum Ende des Jahres wurde zur Sicherung des aktuellen Zinsniveaus beschlossen, die durchschnittliche Restlaufzeit der im Spezialfonds befindlichen Wertpapiere auf bis zu fünf Jahre zu erhöhen. Für die restlichen Kapitalanlagen wurde die Kapitalanlagestrategie der Vorjahre beibehalten.

Das Kapitalanlageergebnis betrug im Berichtsjahr 1.238 TEUR (Vorjahr: 1.200 TEUR). Die Nettoverzinsung der Kapitalanlagen reduzierte sich durch eine nicht vorgenommene Ausschüttung aus dem Spezialfonds auf 1,6 % nach 1,9 % im Vorjahr und lag damit unter den Prognosen.

Der Buchwert der Kapitalanlagen ist auf 80.665 TEUR (Vorjahr: 70.231 TEUR) gestiegen. Hierbei blieb die Kapitalstruktur unverändert. Die Bewertungsreserven der Kapitalanlagen betragen zum Bilanzstichtag 13.749 TEUR (Vorjahr: 11.675 TEUR).

Die sonstigen Erträge haben sich mit 218 TEUR im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert (Vorjahr: 244 TEUR). Die sonstigen Aufwendungen sind auf 650 TEUR gesunken (Vorjahr: 811 TEUR).

Nachdem im Vorjahr ein negatives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit in Höhe von 968 TEUR erzielt worden ist, ergibt sich im Berichtsjahr ein positives Ergebnis in Höhe von 2.345 TEUR. Für das Geschäftsjahr ergab sich ein steuerlicher Rückstellungsbedarf in Höhe von 727 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

## JAHRESERGEBNIS/EIGENKAPITALENTWICKLUNG

Nachdem im Vorjahr ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 965 TEUR erzielt wurde, hat sich das Jahresergebnis im Geschäftsjahr auf einen Überschuss von 1.593 TEUR verbessert und liegt damit deutlich über den Prognosen.

Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe den Gewinnrücklagen zugeführt. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 11.737 TEUR (Vorjahr: 10.144 TEUR).

Der laufende Liquiditätsbedarf ist ganzjährig aus dem Versicherungsgeschäft heraus gedeckt worden 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 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 Risikomanagementprozesse und interne Meldeverfahren im Rahmen des Risikomanagementsystems berücksichtigt. Die Risiko- und Geschäftsstrategie stehen dabei in engem Zusammenhang. Die Aufgabe der Risikostrategie besteht insbesondere darin, sich ergebende Risiken zu identifizieren, zu messen und 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 mindestens jährlich stattfindenden Risikokonferenz werden identifizierte Risiken analysiert, diskutiert und ggf. Gegenmaßnahmen ergriffen. 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 ist das Kernelement des Risikomanagementsystems. Es beinhaltet ein 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, deren Überwachung durch Indikatoren in das Limit- und Schwellenwertsystem eingebunden ist. Über die Indikatoren wird eine Veränderungstendenz frühzeitig angezeigt. Der Risikomanagementprozess besteht aus den Komponenten Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung, Risikosteuerung sowie der Risikoüberwachung und -berichterstattung. 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 Verminderung, Absicherung, Transfer und Diversifikation aller identifizierten und analysierten Risiken. Die Risikolimitierung stellt sicher, dass die tatsächlich eingegangenen Risiken jederzeit mit der Risikostrategie, bzw. der Risikotragfähigkeit, vereinbar sind.

Die Auslastung der zur Bedeckung der Risikokapitalanforderung vorhandenen Eigenmittel wird über das Schwellenwert- und Limitsystem laufend überwacht.

Die qualitative Risikobewertung und ihre Steuerung übernehmen die Funktion zur Früherkennung übergreifender Risikotrends. Hier werden insbesondere quantifizierbare Indikatoren eingesetzt.

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

Über die Ergebnisse der Risikoüberwachung, der möglicherweise daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen und laufenden Maßnahmen sowie über die Ergebnisse der eigenen Risiko- und Solvabilitätsbeurteilung wird unverzüglich an die Geschäftsleitung berichtet.

Die GEV hat für die identifizierten Risiken eine quantitative und qualitative Bewertung vorgenommen und sie in folgenden Risikokategorien erfasst:

### Versicherungstechnische Risiken

Die versicherungstechnischen Risiken sind durch die geschäftspolitische Ausrichtung auf Privatkunden und kleingewerbliche Hausverwalter und den deutschen Markt begrenzt. Die Zeichnungspolitik, die mittels Annahmerichtlinien operativ umgesetzt wird, führt zu einer weiteren Reduzierung dieses Risikos. Dem versicherungstechnischen Risiko sind insbesondere das Reserve- und das Prämienrisiko zuzuordnen, die in der Folge unzureichender Tarifierung, Häufung von Schäden, Naturkatastrophen oder Einzelschäden auftreten können. Die Quantifizierung der Risikokapitalanforderungen des Reserve- und Prämienrisikos sowie des Risikos von (Natur-) Katastrophen erfolgt modellhaft. Dabei werden Diversifikationseffekte der Sparten untereinander berücksichtigt. Die Steuerung des versicherungstechnischen Risikos über die Produkt- und Kundenstruktur, die vorsichtige Bildung der versicherungstechnischen Rückstellungen und der umfassende 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:

Geschäftsjahr	Gesamtschadenquote f. e. R. %	Abwicklungsergebnis f. e. R. %
2015	67,0	21,2
2016	56,4	22,3
2017	62,9	16,9
2018	61,1	19,8
2019	56,6	9,5
2020	51,8	15,1
2021	58,9	16,3
2022	56,9	16,9
2023	67,4	9,2
2024	61,2	7,4

Zum Ausgleich von Schwankungen im Schadenverlauf bildet die GEV entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Schwankungsrückstellung.

Im Rahmen der eigenen Risiko- und Solvabilitätsbeurteilung (ORSA) wurden zuletzt im Juni 2024 Stresstests durchgeführt. Kein Stressszenario hat zu einer Gefährdung der Einhaltung der Solvenzanforderungen geführt.

### **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 Spread-Risiko zusammen. Die GEV hält alle Wertpapierpositionen in einem Sondervermögen (AIF-Spezialfonds). Die Quantifizierung erfolgt immer auf Basis einer vollständigen Einzelauflistung der vorhandenen Investments. Hinzu kommt das Risiko aus übermäßig hoher Konzentration auf einzelne Investments (das sogenannte Konzentrationsrisiko).

Das Liquiditätsrisiko wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement minimiert. Hierbei werden alle wesentlichen Zahlungsströme aus Versicherungstechnik, Kapitalanlagen und sonstigen nichtversicherungstechnischen Positionen berücksichtigt.

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. Trotz der bestehenden Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung zeigt sich der Immobilienmarkt resilient. Wesentliche Auswirkungen auf die Risikotragfähigkeit sind hieraus 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. Rückgang des Zinsniveaus um 100 Basispunkte simuliert. Hieraus ergeben sich jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Risikotragfähigkeit.

Das Aktienrisiko spiegelt eine mögliche Wertveränderung der im Bestand befindlichen Aktien, Investmentanteile und Beteiligungen wider. Mögliche negative Auswirkungen können sich durch kurzfristige Schwankungen an den Aktienmärkten ergeben.

Die Sensitivität des Wertpapierbestands für Veränderungen der Kapitalmärkte wird regelmäßig überprüft. Die derzeitige Kapitalanlagestrategie trägt den steigenden Kapitalmarktrisiken durch eine

risikoreduzierende Rentenstrategie mit Fokus auf Euro-Anleihen im Investment-Grade-Bereich und einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit des Portfolios von bis zu fünf Jahren Rechnung. Das Spread-Risiko oder Bonitätsrisiko betrifft den Bestand an zinssensiblen Wertpapieren innerhalb des Investmentvermögens. Der Bonitätsbeurteilung und der Begrenzung von Kontrahenten kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Demnach sieht die Anlagestrategie der GEV für diese Kapitalanlagen einen wesentlichen Anteil in sogenannten Investment-Grade-Anleihen und eine Begrenzung der Einzelinvestitionen pro Kontrahent vor. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur des indirekten Rentenbestands nach Rating:

Rating	Zeitwert in TEUR
AAA	15.061
AA	5.722
A	9.973
BBB	25.936
BB	0
B	0
CCC	0
NR	0
<b>Insgesamt</b>	<b>56.692</b>

Der indirekte Rentenbestand weist die folgende Emittentenstruktur auf:

Emittenten	Zeitwert in TEUR
Staatsanleihen	674
Sovereigns	0
Pfandbriefe	16.094
Unternehmensanleihen	39.924
davon Europa	38.459
davon USA	734
davon Sonstige	730
<b>Insgesamt</b>	<b>56.692</b>

Durch die risikoarme Anlagestrategie für zinssensible Wertpapiere ergibt sich aus dem Spread- bzw. Bonitäts- und Konzentrationsrisiko keine Gefährdung der Risikotragfähigkeit.

## 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. Die Geschäftsprozesse der GEV sind insbesondere von der IT abhängig. Daher entsprechen die angewendeten Schutzmaßnahmen bei IT-relevanten Prozessen und der IT-Sicherheit den neuesten Standards. Die GEV steuert und

begrenzt 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 Risikomanagement-Systems und die Angemessenheit und Wirkungsweise des IKS. Die vorhandenen Maßnahmen begrenzen das operationelle Risiko auf ein für die GEV akzeptables Maß.

### **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 Managementebene.

Darüber hinaus werden Zukünftige Risiken, sogenannte Emerging Risks, evaluiert. Es handelt sich um Risiken im Hinblick auf potentielle Gefährdungen aus sich ergebenden Veränderungen des ökonomischen und ökologischen Umfelds. Die Auswirkungen dieser Risiken sind noch nicht ausreichend bekannt. Aus diesem Grunde erfolgt die Beurteilung hier auf qualitativer Basis.

Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine eigene Risikokategorie dar. Sie werden bei der Risikobeurteilung der oben genannten Risikokategorien mit bewertet. Im Rahmen der eigenen Risiko- und Solvabilitätsbeurteilung (ORSA) erfolgte die Identifikation und Bewertung von Klimawandelrisiken für die GEV. Die Analyse ergab, dass im kurz- und langfristigen Zeithorizont keine wesentlichen Risiken aus dem Klimawandel für die GEV entstehen. Für die Analyse der Klimawandelrisiken findet ein intensiver und fortwährender Knowhow-Aufbau statt, um sich hieraus ergebende Risiken frühzeitig zu erkennen sowie möglichst quantitativ bewerten sowie sich hieraus ergebende Maßnahmen ableiten zu können.

## **ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Risikotragfähigkeit der GEV erneut verbessert werden. Das Risikoprofil des Geschäftsmodells der GEV hat sich nicht wesentlich verändert.

Die identifizierten Risiken hält der Vorstand der GEV weiterhin für quantitativ und qualitativ angemessen beurteilt. Sie spiegeln die Risikosituation der GEV treffend wider.

Insgesamt sind derzeit keine Entwicklungen erkennbar, die die Risikotragfähigkeit der GEV nachhaltig erheblich beeinträchtigen könnten.



# PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

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

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken ist, erwartet die Bundesregierung für 2025 ein moderates Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 0,3 %.

Für die Versicherungswirtschaft geht der Arbeitskreis Versicherungsmärkte des Ausschusses Volkswirtschaft des Branchenverbands GDV davon aus, dass das Beitragswachstum in der privaten Sachversicherung 2025 bei etwa 4,8 % liegen wird. In der Wohngebäudeversicherung geht der Arbeitskreis von einer Zunahme der Beitragseinnahmen in Höhe von 6,0 % aus.

Die von der GEV im Vorjahresbericht abgegebenen Prognosen hinsichtlich der Beitragsentwicklung und der versicherungstechnischen Ergebnisentwicklung haben sich positiver entwickelt als erwartet. Die Prognose hinsichtlich der Nettoerträgen im Kapitalanlagebestand haben sich nicht vollständig erfüllt. Insgesamt konnten die Erwartungen aber übertroffen werden.

Auch für 2025 rechnet die GEV wieder mit steigenden Beitragseinnahmen, die im Wesentlichen auf die Wohngebäudeversicherung, die Haftpflicht- und die Hausratversicherung zurückzuführen sein werden.

Ein vertrieblicher Schwerpunkt liegt in der Markteinführung eines neuen Privathaftpflichtproduktes, welches im Juni mit zahlreichen Leistungserweiterungen und einem neu hinzukommenden nachhaltigen Produktbestandteil auf den Markt gebracht wird.

Die bereits im Jahr 2024 begonnenen Aktivitäten zum Datenbankwechsels der SAP-Anwendungslandschaft (SAP S/4 HANA) der GEV, die Einrichtung eines zweiten Rechenzentrums sowie die Entwicklung einer Softwarelösung zur Automatisierung der Kreditorenbuchhaltung werden im Jahr 2025 abgeschlossen. Zusätzlich wird der Webauftritt der GEV entsprechend den Anforderungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes angepasst. Im Bereich der Nachhaltigkeitsaktivitäten werden weitere Dokumente des Schriftverkehrs von Papier- auf E-Mail-Versand umgestellt. Die im Jahr 2024 gestarteten Umbauarbeiten zur Herstellung der Vermietbarkeit der freien Büroflächen des unternehmenseigenen Verwaltungsgebäudes werden im Jahr 2025 ebenfalls fortgesetzt.

Für das Jahr 2025 wird ein positives versicherungstechnisches Ergebnis vor Schwankungsrückstellung erwartet. Die Erzielung der geplanten Ergebnisse setzt voraus, dass außerordentliche Elementarereignisse und Großschäden ausbleiben.

Die dauerhafte Sicherung der erwirtschafteten Vereinsmittel ist die Grundlage der Kapitalanlagestrategie. Eine angemessene Verzinsung bleibt bei Beibehaltung einer vorsichtigen und risikovermeidenden Kapitalanlagepolitik das Ziel. Bei einem weitgehend unveränderten

Kapitalanlagebestand und weiterhin sinkenden Zinsniveau wird von einer positiven Nettoverzinsung ausgegangen, welche in Summe über dem Niveau des Ergebnisses 2024 erwartet wird.

Insgesamt ist die GEV auf Basis der geplanten Maßnahmen und Projekte zuversichtlich, das ertragsorientierte Wachstum 2025 fortsetzen zu können.

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

Hamburg, den 17. März 2025

GEV GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG

Der Vorstand

**Dr. Matthias Salge**  
Sprecher des Vorstands

**Dr. Jan-Peter Horst**  
Mitglied des Vorstands

# BILANZ

Aktiva	Geschäftsjahr			Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	EUR	
<b>A. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
I. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		646.787,00		201
II. Geleistete Anzahlungen		1.663.319,23		0
			2.310.106,23	201
<b>B. Kapitalanlagen</b>				
I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		17.022.627,09		17.165
II. Kapitalanlagen in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	578.657,96			579
2. Beteiligungen	69.936,77			70
		648.594,73		649
III. Sonstige Kapitalanlagen				
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	56.728.505,33			45.729
2. Sonstige Ausleihungen, Übrige Ausleihungen	0,00			0
3. Einlagen bei Kreditinstituten	6.265.402,08			6.689
		62.993.907,41		52.417
			80.665.129,23	70.231
<b>C. Forderungen</b>				
I. Forderungen aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft an:				
1. Versicherungsnehmer	3.571.687,11			2.570
2. Versicherungsvermittler	398.244,51			329
		3.969.931,62		2.899
II. Abrechnungsforderungen aus dem Rückversicherungsgeschäft		517.611,99		0
III. Sonstige Forderungen		72.717,75		101
			4.560.261,36	3.000
davon an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 23.618,20 EUR				(24)
<b>D. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
I. Sachanlagen und Vorräte		342.170,00		468
II. Laufende Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbestand		4.749.351,64		7.630
			5.091.521,64	8.099
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		674.946,54		291
			674.946,54	291
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>93.301.965,00</b>	<b>81.822</b>

Passiva	Geschäftsjahr			Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	EUR	
<b>A. Eigenkapital</b>				
Gewinnrücklagen				
1. Verlustrücklage gemäß § 193 VAG		6.700.000,00		6.700
2. Andere Gewinnrücklagen		5.037.499,24		3.444
			11.737.499,24	10.144
<b>B. Versicherungstechnische Rückstellungen</b>				
I. Beitragsüberträge				
1. Bruttobetrag	16.127.626,90			12.960
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	0,00			0
		16.127.626,90		12.960
II. Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle				
1. Bruttobetrag	51.225.692,72			44.676
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	24.226.488,10			20.862
		26.999.204,62		23.814
III. Schwankungsrückstellung und ähnliche Rückstellungen		12.839.370,00		11.044
			55.966.201,52	47.818
<b>C. Andere Rückstellungen</b>				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		10.369.586,00		10.665
II. Steuerrückstellungen		727.069,86		20
III. Sonstige Rückstellungen		1.812.530,00		1.535
			12.909.185,86	12.220
<b>D. Andere Verbindlichkeiten</b>				
I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft gegenüber				
1. Versicherungsnehmern	6.682.102,44			6.760
2. Versicherungsvermittlern	319.755,98			254
		7.001.858,42		7.014
II. Abrechnungsverbindlichkeiten aus dem Rückversicherungsgeschäft		3.962.551,26		3.272
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00		0
IV. Sonstige Verbindlichkeiten		1.724.668,70		1.353
			12.689.078,38	11.639
davon aus Steuern: 1.137.588,46 EUR				(921)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR				(0)
<b>Summe der Passiva</b>			<b>93.301.965,00</b>	<b>81.822</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Posten	Geschäftsjahr			Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Versicherungstechnische Rechnung</b>				
1. Verdiente Beiträge für eigene Rechnung				
a) Gebuchte Bruttobeiträge	85.233.436,86			76.367
b) Abgegebene Rückversicherungsbeiträge	-38.507.831,37			-34.094
c) Veränderung der Bruttobeitragsüberträge	-3.167.471,25	46.725.605,49		42.273
d) Veränderung des Anteils der Rückversicherer an den Bruttobeitragsüberträgen	0,00	-3.167.471,25		0
			43.558.134,24	-2.713
				39.560
2. Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung				
a) Zahlungen für Versicherungsfälle				
aa) Bruttobetrag	42.540.845,96			36.594
bb) Anteil der Rückversicherer	-19.085.516,45			-16.895
b) Veränderung der Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle		23.455.329,51		19.699
aa) Bruttobetrag	6.549.842,87			11.484
bb) Anteil der Rückversicherer	-3.364.977,11			-4.528
		3.184.865,76		6.956
			26.640.195,27	26.655
3. Veränderung der sonstigen versicherungs- technischen Nettorückstellungen			0,00	0
4. Aufwendungen für den Versicherungsbetrieb für eigene Rechnung				
a) Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb		25.322.660,16		23.405
b) davon ab: erhaltene Provisionen und Gewinnbeteili- gungen aus dem in Rückdeckung gegebenen Versicherungsgeschäft		-12.859.292,20		-11.175
			12.463.367,96	12.230
5. Sonstige versicherungstechnische Aufwendungen für eigene Rechnung			1.119.904,14	970
6. Zwischensumme			3.334.666,87	-295
7. Veränderung der Schwankungsrückstellung und ähnlicher Rückstellungen			-1.795.410,00	-1.306
8. Versicherungstechnisches Ergebnis für eigene Rechnung			1.539.256,87	-1.602

Posten	Geschäftsjahr				Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>II. Nichtversicherungstechnische Rechnung</b>					
1. Erträge aus Kapitalanlagen					
a) Erträge aus Beteiligungen		228.416,48			266
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR					(21)
b) Erträge aus anderen Kapitalanlagen					
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR					(0)
aa) Erträge aus Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	904.581,07				901
bb) Erträge aus anderen Kapitalanlagen	752.574,11				627
		1.657.155,18			1.528
			1.885.571,66		1.794
2. Aufwendungen für Kapitalanlagen					
a) Aufwendungen für die Verwaltung von Kapitalanlagen, Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen für die Kapitalanlagen		414.550,56			361
b) Abschreibungen auf Kapitalanlagen davon nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB: 0,00 EUR		233.494,00			233 (0)
c) Verluste aus dem Abgang von Kapitalanlagen		0,00			0
			648.044,56		594
				1.237.527,10	1.200
3. Sonstige Erträge			218.417,51		244
4. Sonstige Aufwendungen			650.241,62		811
				-431.824,11	-567
5. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				2.344.959,86	-968
6. Außerordentliche Aufwendungen/Ergebnis				0,00	0
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			727.071,95		-28
8. Sonstige Steuern			24.555,65		24
				751.627,60	-4
9. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag				1.593.332,26	-965
10. Entnahmen aus Gewinnrücklagen					
a) aus anderen Rücklagen					965
11. Einstellung in Gewinnrücklagen					
a) in andere Gewinnrücklagen				1.593.332,26	0
<b>12. Bilanzgewinn</b>				<b>0,00</b>	<b>0</b>

# 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).

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

## BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND ERMITTLUNGSMETHODEN

### Aktiva

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Die linearen Abschreibungen erfolgen planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Bei dauernder Wertminderung wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB). Das Wertaufholungsgebot (§ 253 Abs. 5 HGB) wurde beachtet.

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 sowie Sonstige Ausleihungen 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.

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 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.

Sachanlagen und Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer bewertet. Geringwertige Wirtschaftsgüter (§ 6 Abs. 2 EStG) wurden wegen der untergeordneten Bedeutung im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Bei aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## 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 Schadenfall 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 erledigten 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 i. V. m. der Anlage zu § 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 2018 G der Heubeck-Richttafeln GmbH, Köln. 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 2024 wurde der erwartete Marktzinssatz zum Jahresende herangezogen.

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

<b>Pensionsalter 65 bzw. 66 Jahre</b>	
<b>2,50 %</b>	<b>Rentendynamik</b>
<b>1,90 %</b>	<b>Zinssatz (Vorjahr: 1,82 %)</b>

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 21 TEUR (Vorjahr: 22 TEUR) bewertet und mit dem Aktivwert dieser Vermögensgegenstände in voller Höhe verrechnet.

Die Rückstellung für Jubiläumzahlungen betrifft die Anwartschaften, für die schriftliche Zusagen an die Mitarbeiter bestehen. Die Rückstellung wurde in Höhe des handelsrechtlichen Erfüllungsbetrags gebildet. Künftige Gehaltssteigerungen wurden mit 2,5 % berücksichtigt. Die Rechnungsgrundlagen wurden aus den Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln GmbH, Köln, abgeleitet. Hierbei wurden die Formeln zur Berücksichtigung der Fluktuationswahrscheinlichkeiten entsprechend den im Jahr 2010 veröffentlichten Standardfluktuationen modifiziert. Die Diskontierung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank (RückAbzinsV) veröffentlichten durchschnittlichen Zinssatz von 1,87 % p. a. (Vorjahr: 1,62 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 12 Jahren (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB, RückAbzinsV).

Die Bewertung der übrigen nichtversicherungstechnischen Rückstellungen erfolgte nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag. Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden laufzeitadäquat mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Die Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft, die Abrechnungsverbindlichkeiten und die sonstigen Verbindlichkeiten sind jeweils mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag erfolgte die Bewertung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit fortgeführten Anschaffungskosten. Die Differenz aus dem um die unterjährigen Tilgungen verminderten Saldovortrag und dem Wertansatz zum Bilanzstichtag wurde als Agioauflösung mit den Zinsaufwendungen verrechnet (§ 341c Abs. 3 HGB analog).

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 zulasten des Steueraufwands angesetzt. Eine sich ergebende künftige Steuerentlastung wurde hingegen aufgrund des 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.

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 01. Juli 2010 vorgesehenen Ertragswertverfahren (§§ 15 ff. ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Bodenwerts wurde hierbei auf verfügbare Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse zurückgegriffen. Grundstücke und Bauten wurden zum Stichtag 01. September 2024 bewertet. Zum Bilanzstichtag erfolgte durch die GEV eine Überprüfung mit dem Ergebnis, dass die Bewertung die aktuelle Marktlage weiterhin reflektiert. Ein Hinweis auf einen inzwischen eingetretenen Wertminderungsbedarf lag bei Aufstellung des Jahresabschlusses nicht vor. Der Zeitwert für die Immobilie Bekkamp 18/18 a, Hamburg wurde in Übereinstimmung mit § 55 RechVersV mit aktuellem Kaufpreis ermittelt, der Ende 2024 verhandelt wurde.

Die Ermittlung der Zeitwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgte nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren. Der Zeitwert der Beteiligung wurde auf Grundlage eines vereinfachten Sachwertverfahrens bestimmt.

Die Zeitwerte der Anteile an Investmentvermögen entsprechen den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mitgeteilten Rücknahmewerten am Bilanzstichtag.

Für die nicht börsennotierten Ausleihungen wurde der Zeitwert auf Grundlage eines vereinfachten finanzmathematischen Modells angesetzt.

Der Zeitwert der Einlagen bei Kreditinstituten wurde mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.



## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN AKTIVA

### Entwicklung der Aktivposten A, B.I. bis B.III. im Geschäftsjahr 2024

Aktivposten in TEUR	Bilanzwerte Vorjahr	Zugänge	Um-buchungen	Abgänge	Zuschrei-bungen	Abschrei-bungen	Bilanzwerte Geschäftsjahr
<b>A. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	201	538	0	0	0	92	647
2. Geleistete Anzahlungen	0	1.663	0	0	0	0	1.663
<b>3. Summe A.</b>	<b>201</b>	<b>2.202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>2.310</b>
<b>B. I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	17.165	91	0	0	0	233	17.023
<b>B. II. Kapitalanlagen in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	579	0	0	0	0	0	579
2. Beteiligungen	70	0	0	0	0	0	70
3. Summe B. II.	649	0	0	0	0	0	649
<b>B. III. Sonstige Kapitalanlagen</b>							
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	45.729	11.000	0	0	0	0	56.729
2. Sonstige Ausleihungen, Übrige Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	0
3. Einlagen bei Kreditinstituten	6.689	3.604	0	4.027	0	0	6.265
4. Summe B. III.	52.417	14.604	0	4.027	0	0	62.994
<b>Summe B. I. bis B. III.</b>	<b>70.231</b>	<b>14.695</b>	<b>0</b>	<b>4.027</b>	<b>0</b>	<b>233</b>	<b>80.665</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>70.432</b>	<b>16.897</b>	<b>0</b>	<b>4.027</b>	<b>0</b>	<b>326</b>	<b>82.975</b>

Die Immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten entgeltlich erworbene Software sowie Nutzungs- und Markenrechte. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Aktivierung der Aufwände im Zusammenhang mit dem Datenbankwechsel der SAP-Anwendungslandschaft (SAP S/4 HANA).

Der Bilanzwert der zum 31. Dezember 2024 eigengenutzten Grundstücke und Bauten beträgt 13.932 TEUR (Vorjahr: 14.118 TEUR).

### Angaben zu Investmentvermögen nach § 285 Nr. 26 HGB (in TEUR)

Posten	Buchwert 31.12.2024	Zeitwert 31.12.2024	Bewertungs-reserve 31.12.2024	Ausschüttung 2024
Spezial-AIF GEV1	56.729	59.218	2.489	0

Die Rückgabe der Anteile an dem Investmentvermögen kann täglich erfolgen, soweit der Rückgabebetrag auf börsenfähige Wertpapiere des Investmentvermögens entfällt. Soweit die Rückgabe der Anteile am Investmentvermögen nicht auf börsennotierte Vermögenswerte entfällt, erfolgt die Rückgabe nicht vor Verwertung dieser Vermögenswerte.

## Zeitwerte der Kapitalanlagen

Aktivposten in TEUR	Buchwerte Geschäftsjahr	Zeitwerte Geschäftsjahr	Buchwerte Vorjahr	Zeitwerte Vorjahr
<b>B. I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	17.023	22.390	17.165	22.760
<b>B. II. Kapitalanlagen in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	579	3.771	579	3.014
2. Beteiligungen	70	2.770	70	3.792
3. Summe B. II.	649	6.541	649	6.805
<b>B. III. Sonstige Kapitalanlagen</b>				
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	56.729	59.218	45.729	45.652
2. Sonstige Ausleihungen, Übrige Ausleihungen	0	0	0	0
3. Einlagen bei Kreditinstituten	6.265	6.265	6.689	6.689
4. Summe B. III.	62.994	65.483	52.417	52.341
<b>Summe B. I. bis B. III.</b>	<b>80.665</b>	<b>94.414</b>	<b>70.231</b>	<b>81.906</b>
davon zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert	80.665	94.414	70.231	81.906
davon mit stillen Lasten	0	0	0	0
davon zum Nennwert bilanziert	0	0	0	0
davon Finanzinstrumente wie Anlagevermögen bewertet	57.377	65.759	46.377	52.458
davon mit stillen Lasten (§ 285 Nr. 18 HGB)	0	0	0	0

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PASSIVA

### A. Eigenkapital

Gewinnrücklagen in TEUR	Ende des Vorjahres	Zuführung	Ende des Geschäftsjahres
1. Verlustrücklage gemäß § 193 VAG	6.700	0	6.700
2. Andere Gewinnrücklagen	3.444	1.593	5.037
<b>Insgesamt</b>	<b>10.144</b>	<b>1.593</b>	<b>11.737</b>

### B. Versicherungstechnische Rückstellungen

Es wird auf die Angaben zu den wichtigsten Versicherungszweiggruppen, Versicherungszweigen und -arten gemäß § 51 Abs. 4 Nr. 1 RechVersV auf Seite 37 verwiesen.

### C. Andere Rückstellungen

#### I. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen ergab einen Erfüllungsbetrag von 10.369 TEUR (Vorjahr: 10.665 TEUR). Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen von 21 TEUR (Vorjahr: 22 TEUR) wurde mit dem Erfüllungsbetrag der Pensionsverpflichtungen verrechnet.

Pensionsrückstellung für Anhang in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Erfüllungsbetrag aus Zusagen		
Einzelzusagen	10.370	10.665
Gehaltsumwandlung	14	15
	<u>10.384</u>	<u>10.680</u>
Erhöhung der Pensionsverpflichtungen aus Gehaltsumwandlung zur Verrechnung	7	7
Verrechnung mit Aktivwert der verpfändeten Rückdeckungsversicherungen	-21	-22
<b>Insgesamt</b>	<b>10.370</b>	<b>10.665</b>

Durch die 2016 erfolgte 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 Jahre verlängert.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31. Dezember 2024 beträgt -65 TEUR (Vorjahr: 124 TEUR).

#### III. Sonstige Rückstellungen

In diesem Posten sind im Wesentlichen Rückstellungen für den Personalbereich, z. B. für variable Vergütungen und Jubiläumzahlungen sowie für nachlaufende Rechnungen und für den Jahresabschluss enthalten. Darüber hinaus beinhaltet der Posten Rückstellungen für Bestandsprovisionen.

**D. Andere Verbindlichkeiten****I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft gegenüber Versicherungsnehmern**

In diesem Posten sind fast ausschließlich vorausgezahlte Beiträge für 2025 enthalten.

**III. Sonstige Verbindlichkeiten**

In diesem Posten sind Mietsicherheiten (Pfandrecht gem. § 268 Abs. 7 HGB) in Höhe von 24 TEUR (Vorjahr: 24 TEUR) aus der Vermietung Bekkamp 18/18 a, Hamburg enthalten.

**Verbindlichkeitspiegel (zum Erfüllungsbetrag) nach Restlaufzeit**

Passivposten in TEUR	< 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
<b>D. Andere Verbindlichkeiten</b>				
I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft	7.002	0	0	7.002
II. Abrechnungsverbindlichkeiten aus dem Rückversicherungsgeschäft	3.963	0	0	3.963
III. Sonstige Verbindlichkeiten	1.725	0	0	1.725
<b>Insgesamt</b>	<b>12.689</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.689</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb

Es entfallen 7.415 TEUR (Vorjahr: 6.886 TEUR) auf den Abschluss und 17.907 TEUR (Vorjahr: 16.513 TEUR) auf die Verwaltung von Versicherungsverträgen.

### Persönliche Aufwendungen

Provisionen und sonstige Bezüge der Versicherungsvertreter, Personalaufwendungen	2024 TEUR	2023 TEUR
1. Provisionen jeglicher Art der Versicherungsvertreter im Sinne des § 92 HGB	12.147	10.505
2. Sonstige Bezüge der Versicherungsvertreter im Sinne des § 92 HGB	36	6
3. Löhne und Gehälter	8.534	8.134
4. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	1.662	1.562
5. Aufwendungen für Altersversorgung	234	117
<b>6. Aufwendungen insgesamt</b>	<b>22.613</b>	<b>20.323</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Innen- und Außendienst durchschnittlich 135 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 118 Angestellte, 4 Auszubildende und 13 Werkstudenten.

### Zinsen aus Ab- und Aufzinsungen

Das Jahresergebnis wurde durch die Aufzinsung in Höhe von 94 TEUR (Vorjahr: 146 TEUR) aus langfristigen Rückstellungen beeinflusst, während durch die Abzinsung keine Ergebniseffekte zu verzeichnen waren.

### Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2024 errechnen sich saldiert künftige Steuerentlastungen, die aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren.

Die aktivischen Abweichungen von insgesamt 12.698 TEUR betreffen insbesondere die Wertansätze der immateriellen Vermögensgegenstände, des Investmentvermögens, die Rückstellungen für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle und Rückstellungen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen.

Die passiven Abweichungen von insgesamt 8.397 TEUR betreffen insbesondere die Grundstücke sowie das Investmentvermögen.

Hieraus ergeben sich aktive latente Steuern von 4.098 TEUR bzw. passive latente Steuern von 2.697 TEUR. Saldiert führt dies zu einer aktiven latenten Steuer von 1.401 TEUR. Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts (§ 274 Abs. 1 Satz 2 HGB), auf den Ansatz eines Aktivüberhangs latenter Steuern zu verzichten, erfolgt kein Ausweis in der Bilanz.

Der Bewertung liegt ein Steuersatz von 32,275 % zugrunde; für Zwecke der Gewerbesteuer wurde dabei ein Hebesatz von 470 % berücksichtigt.

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

Versicherungstechnische Kennzahlen in TEUR außer i)		Gesamtes Versicherungsgeschäft	Unfallversicherung	Haftpflichtversicherung	Feuer- und Sachversicherungen			Mietkautionsversicherung	
					Gesamt	davon: Verbundene Hausratvers.	davon: Verbundene Gebäudevers.		davon: sonstige Sachvers.
a) Gebuchte Bruttobeiträge	Geschäftsjahr	85.233	1.360	12.322	71.526	8.510	61.228	1.788	25
	Vorjahr	76.367	1.400	11.704	63.223	7.760	53.851	1.612	41
b) Verdiente Bruttobeiträge	Geschäftsjahr	82.066	1.364	12.075	68.600	8.223	58.601	1.775	27
	Vorjahr	73.654	1.385	11.297	60.928	7.444	51.840	1.644	44
c) Verdiente Nettobeiträge	Geschäftsjahr	43.558	1.275	11.748	30.507	3.811	25.518	1.179	27
	Vorjahr	39.560	1.295	10.992	27.229	3.456	22.659	1.113	44
d) Bruttoaufwendungen für Versicherungsfälle	Geschäftsjahr	49.091	1.127	4.880	43.076	3.989	38.605	482	7
	Vorjahr	48.078	600	5.463	42.007	4.373	37.050	583	7
e) Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb	Geschäftsjahr	25.323	440	4.410	20.463	2.863	17.118	481	9
	Vorjahr	23.405	472	4.193	18.726	2.797	15.458	471	13
f) Rückversicherungssaldo	Geschäftsjahr	2.245	82	151	2.012	828	1.014	170	0
	Vorjahr	659	183	3	472	489	-188	171	0
g) Versicherungstechnisches Ergebnis für eigene Rechnung	Geschäftsjahr	1.539	123	2.542	-1.138	100	-1.879	642	12
	Vorjahr	-1.602	221	1.555	-3.400	-504	-3.316	419	23
h) Versicherungstechnische Bruttorückstellungen (Gesamt)	Geschäftsjahr	80.193	2.684	9.259	68.247	5.279	62.131	837	2
	Vorjahr	68.680	2.264	8.934	57.477	4.897	51.733	848	5
ha) davon: Bruttorückstellung für noch nicht abgewickelte Vers.fälle	Geschäftsjahr	51.226	2.505	6.252	42.483	2.647	39.141	694	-15
	Vorjahr	44.676	1.670	6.174	36.846	2.681	33.447	718	-14
hb) davon: Schwankungsrückstellung	Geschäftsjahr	12.839	90	0	12.750	130	12.620	0	0
	Vorjahr	11.044	501	0	10.543	0	10.543	0	0
i) Anzahl der mindestens einjährigen Versicherungsverträge	Geschäftsjahr	465.219	9.176	265.534	190.212	83.770	97.782	8.660	297
	Vorjahr	437.369	9.600	249.770	177.638	77.767	90.776	9.095	361

Das Versicherungsgeschäft beschränkt sich wie im Vorjahr ausschließlich auf das Inland.

Es wurden Regresse von 15 TEUR (nach Wertberichtigung) in der Bruttorückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle erfasst.

Aus der Abwicklung der Vorjahresschadenreserve wurde ein Abwicklungsgewinn von brutto 3.970 TEUR (Vorjahr: 3.696 TEUR) sowie von netto 1.767 TEUR (Vorjahr: 1.548 TEUR) erzielt.

## SONSTIGE ANGABEN

### Organe des Vereins

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind auf Seite 8, die Mitgliedervertretung ist auf Seite 9 aufgeführt.

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge nach § 285 Abs. 9a HGB wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Bezüge des Aufsichtsrats – ohne Reise- und Bewirtungskosten – beliefen sich auf 143 TEUR. An frühere Mitglieder des Vorstands wurden 623 TEUR Versorgungsbezüge gezahlt. Am 31. Dezember 2024 betrug der Erfüllungsbetrag der Pensionsverpflichtungen für diese Personengruppe 10.353 TEUR.

### Liste des Anteilsbesitzes

Anteilsbesitz per 31.12.2024	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres TEUR
<b>Unmittelbare Beteiligung</b>			
GET Service GmbH, Hamburg	100,00	933	300
PRIVATBAU GmbH für Baubetreuung, Hamburg <sup>1)</sup>	21,20	1.422	46

1) Angabe beruht auf dem Jahresabschluss 2023

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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Leasingverträge für Kfz mit einer Laufzeit von bis zu 30 Monaten und einer Verpflichtung von 92 TEUR sowie für Kopiergeräte mit einer Laufzeit von 6 Monaten und einer Verpflichtung in Höhe von 9 TEUR.

### Gesamthonorar für den Abschlussprüfer

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (inklusive Nebenkosten, ohne Umsatzsteuer) für den Abschlussprüfer betrug für die Abschlussprüferleistung 55 TEUR.

Hamburg, den 17. März 2025

GEV GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG

Der Vorstand

**Dr. Matthias Salge**  
Sprecher des Vorstands

**Dr. Jan-Peter Horst**  
Mitglied des Vorstands



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS

An die GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Grundeigentümer-Versicherung VVaG, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Grundeigentümer-Versicherung VVaG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Versicherungsunternehmen geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 Unternehmen 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 Nichtprüfungsleistungen 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 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

Folgenden Sachverhalt erachten wir als besonders wichtig:

- Bewertung der Brutto-Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle

Hinsichtlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang der GEV. Risikoangaben sind im Lagebericht enthalten.

#### **Das Risiko für den Abschluss**

Die GEV weist in ihrer Bilanz eine Brutto-Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle in Höhe von TEUR 51.225,7 (Vorjahr: TEUR 44.675,8) aus. Dies entspricht 54,9 % der Bilanzsumme.

Die Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle (Schadenrückstellungen) dient der Erfassung von dem Grund und/oder der Höhe nach ungewissen Verbindlichkeiten gegenüber den Versicherungsnehmern bzw. den Geschädigten. Die Rückstellung ist nach § 341g Abs. 1 HGB für Verpflichtungen aus den bis zum Ende des Geschäftsjahres eingetretenen, aber noch nicht abgewickelten Versicherungsfällen zu bilden.

Die Bewertung der Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle unterliegt Unsicherheiten hinsichtlich der voraussichtlichen Schadenhöhe und ist daher stark ermessensbehaftet. Die Schätzung hat nach handelsrechtlichen Grundsätzen unter Beachtung des bilanzrechtlichen Vorsichtsprinzips zu erfolgen.

Die Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle wird nach dem voraussichtlichen Aufwand für jeden einzelnen Schadenfall geschätzt. Für noch nicht bekannte Schadenfälle werden Spätschadenrückstellungen gebildet, die nach Erfahrungssätzen der Vergangenheit berechnet werden.

Das Risiko besteht bei den zum Bilanzstichtag bekannten Schadenfällen darin, dass die noch ausstehenden Schadenzahlungen nicht in ausreichender Höhe zurückgestellt werden.

Bei den bereits eingetretenen, jedoch noch nicht gemeldeten Schadenfällen (unbekannte Spätschäden) besteht daneben das Risiko, dass diese nicht in zutreffendem Umfang geschätzt werden.

#### **Unsere Vorgehensweise bei der Prüfung**

Bei der Durchführung der Prüfung sind wir wie folgt vorgegangen:

Im Rahmen einer Systemprüfung haben wir uns ein Bild von der Vorgehensweise der Schadenbearbeitung bzw. der Reservierung und den Kontrollmechanismen verschafft. Des Weiteren haben wir die Abstimmung der Schnittstelle aus dem Bestandsprogramm mit der Finanzbuchhaltung

bzw. dem Jahresabschluss überprüft.

Im Rahmen von analytischen Prüfungshandlungen haben wir die Abwicklungsergebnisse aus den Vorjahren ausgewertet. Wie bereits in den Vorjahren wurden auch im Berichtsjahr insgesamt nachhaltig Abwicklungsgewinne erzielt.

Für die Prüfung der ausreichenden Dotierung der Rückstellungen für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle haben wir eine Stichprobe aus allen offenen Schäden gezogen. Die Stichprobenauswahl erfolgte mit digitaler Datenanalyse nach der Monetary Unit Sampling Methode. Zusätzlich erfolgte eine bewusste Auswahl nach Risikogesichtspunkten. Die dabei ausgewählten Schadenfälle haben wir einer Prüfung dem Grunde und der Höhe nach unterzogen.

#### **Unsere Schlussfolgerungen**

Die zugrunde liegenden Annahmen und die verwendeten Methoden zur Bewertung der Rückstellungen für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle sind angemessen.

#### **Sonstige Informationen**

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Versicherungsunternehmen geltenden 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 Vereins vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage der Gesellschaft 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 ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 der GEV 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass diese 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das

Außerkräftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Vereins bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand 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 der Gesellschaft 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Vereins.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen 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 Hauptversammlung der Mitgliedervertreter mit Datum vom 26. Juni 2024 zum Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 03. Juli 2024 vom Vorstand beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer der Grundeigentümer-Versicherung VVaG tätig.

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

Wir haben folgende Leistungen zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen erbracht:

Prüfung der Solvabilitätsübersicht

## VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Dipl.-Kfm. Werner Klockemann, Wirtschaftsprüfer.

Bielefeld, 31. März 2025

Ostwestfälische  
Revisions- und Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Werner Klockemann**  
Wirtschaftsprüfer



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der GEV Grundeigentümer-Versicherung VVaG während des Geschäftsjahres laufend überwacht und beratend begleitet. Er wurde vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft monatlich schriftlich sowie in vier Sitzungen mündlich informiert.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates wurden jeweils die Beitrags-, Schaden- und Kostenentwicklung der Gesellschaft sowie die Ergebnisse der Kapitalanlagen mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen für den Jahresabschluss und die Solvabilitätsübersicht sowie alle Vorgänge, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, eingehend erörtert. Weitere Themen waren die Entwicklung und Ergebnisse der Vertriebswege, das neue Hausratprodukt, die Schwerpunkte der Personalarbeit, Maßnahmen zur Prozessoptimierung im Betrieb, die Rückversicherungsordnung sowie die jährlichen Berichte der Schlüsselfunktionen. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Risikosituation des Unternehmens sowie über den Umsetzungsstand der aktuellen Projekte.

Im Rahmen einer jährlich stattfindenden zweitägigen Klausurtagung erörtern Aufsichtsrat und Vorstand aktuelle strategische Themen: Im vergangenen Jahr standen dabei die IT-Strategie und die Anforderungen zur Umsetzung von DORA (Digital Operational Resilience Act) im Vordergrund sowie die laufenden Maßnahmen zur Verbesserung der Bestandsqualität.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 und der Lagebericht sind vom Abschlussprüfer, der Ostwestfälischen Revisions- und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bielefeld, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Während des Prüfungszeitraums hat sich der Prüfungsausschuss an drei Terminen mit den Wirtschaftsprüfern, dem Vorstand und Vertretern aus dem Rechnungswesen über den Fortgang der Prüfung informiert und die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festgestellt. An der Schlussbesprechung mit den verantwortlichen Wirtschaftsprüfern über die Jahresabschlussprüfung 2024 nahmen neben dem Vorstand auch die Mitglieder des Prüfungsausschusses teil. Der Prüfungsbericht wurde jedem Aufsichtsratsmitglied rechtzeitig vorgelegt. Die Bilanzaufsichtsratssitzung, in der der Jahresabschluss 2024 beraten wurde, fand in Anwesenheit der mit der Jahresabschlussprüfung beauftragten Wirtschaftsprüfer statt, die über das Prüfungsergebnis berichtet haben und zu Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrates Stellung nahmen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 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 gebilligt, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist. Der Aufsichtsrat hat sich der vorgenommenen Zuführung des Jahresüberschusses in die nach § 11 Ziffer 5 der Satzung gebildeten anderen Gewinnrücklagen angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle erfolgreiche Zusammenarbeit, für ihren Einsatz und die hervorragenden Ergebnisse.

Hamburg, den 30. April 2025

Der Aufsichtsrat

**Dr. Rolf-Peter Illigen**  
Vorsitzender

**Heinrich Stüven**  
Stellv. Vorsitzender

**Wilfried Krauth**

**Torsten Flomm**

**Tobias Müller**

**Dr. Rolf Ulrich**





**Grundeigentümer-Versicherung VVaG**  
Große Bäckerstraße 7, 20095 Hamburg

[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)