

GESCHÄFTSBERICHT

2025



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG

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

das Geschäftsjahr 2025 war für die GEV von einer außergewöhnlich positiven Entwicklung geprägt. In einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld ist es gelungen, sowohl im Wachstum als auch im Jahresergebnis neue Maßstäbe zu setzen. Der konsequent verfolgte Kurs eines ertragsorientierten Wachstums hat sich in besonderer Weise ausgezahlt.

Mit einem Beitragswachstum von 17,1 % und einem Rekordwert im Neugeschäft entwickelte sich das Versicherungsgeschäft deutlich über Marktniveau. Die Schadenentwicklung verlief äußerst positiv, was sich in einer Schadenquote für Geschäftsjahresschäden von 54,9 % widerspiegelt. Trotz gestiegener Aufwendungen durch hohe Investitionen in die IT und das eigene Verwaltungsgebäude blieb die Kostenentwicklung mit einer Bruttokostenquote von 31,1 % auf einem stabilen Niveau. Insgesamt führte dies zu einem historischen Höchststand beim versicherungstechnischen Ergebnis und zu einem Jahresüberschuss von 6,9 Mio. €.

Das sehr gute Jahresergebnis stärkt die finanzielle Stabilität unseres Versicherungsvereins und sichert unseren Mitgliedern dauerhaft einen wirtschaftlich starken und verlässlichen Versicherer. Diese Solidität bildet die Grundlage dafür, auch in Zukunft unser Leistungsversprechen im Schadenfall zuverlässig einzulösen und den Versicherungsschutz weiterhin zu attraktiven Konditionen mit einem herausragenden Leistungsangebot anbieten zu können.

Diese Zahlen sind das Ergebnis einer klaren strategischen Ausrichtung und des hohen Engagements unserer Mitarbeitenden. Zugleich ist uns bewusst, dass insbesondere Schadenentwicklungen deutlichen Schwankungen unterliegen. Entsprechend bleiben wir unserem nachhaltigen Wachstumspfad treu und richten unsere Erwartungen an künftigen Ergebnissen realistisch aus.

Neben der sehr positiven Geschäftsentwicklung war das Jahr 2025 durch wichtige strukturelle Fortschritte geprägt. Ein wesentlicher Meilenstein war der erfolgreiche Abschluss der Transformation auf SAP S/4HANA, mit der die moderne und leistungsfähige IT-Anwendungslandschaft der GEV konsequent weiterentwickelt wurde.

Die GEV setzte zudem ihren Weg der kontinuierlichen Prozessoptimierung und Automatisierung fort. Erste Anwendungsfelder für KI-gestützte Lösungen wurden sowohl in der IT als auch in den Fachbereichen erprobt und ein gezielter Know-how-Aufbau initiiert. Dabei stehen die Belange unserer Mitglieder stets im Mittelpunkt: Effiziente, digitale Prozesse werden dort eingesetzt, wo sie einen Mehrwert schaffen. Gleichzeitig werden Prozesse weiterhin durch persönliche Ansprechpartner ergänzt, wenn individuelle Beratung erforderlich ist.

Auch die Qualität unserer Produkte und Services wurde 2025 erneut vielfach bestätigt. So wurde die GEV unter anderem mit dem Siegel „Exzellenter Kundenservice 2025“ ausgezeichnet und erreichte Platz 1 bei der Kundenzufriedenheit im Bereich Wohngebäudeversicherung. Zudem erhielt der Wohngebäude-Tarif Home Max zum dritten Mal in Folge die Auszeichnung als Testsieger von Stiftung Warentest. Als Arbeitgeber wurde die GEV erneut als Top Company 2026 ausgezeichnet.

Ein vertrieblicher Schwerpunkt lag im Jahr 2025 auf der Einführung des neuen Privathaftpflichtprodukts, das im Juni mit erweiterten Leistungsmerkmalen und einem integrierten nachhaltigen Produktbestandteil erfolgreich am Markt platziert wurde.



Wir danken allen Mitarbeitenden für ihren maßgeblichen Beitrag zu diesem außergewöhnlichen Geschäftsjahr. Unser Dank gilt ebenso unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Hamburg, den 10. März 2026
GEV GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG
Der Vorstand

Dr. Matthias Salge
Sprecher des Vorstands

Dr. Jan-Peter Horst
Mitglied des Vorstands



AUF EINEN BLICK

Kennzahlen		2025	2024	2023	2022	2021
Versicherungsverträge	Anzahl	509.312	465.219	437.369	403.090	349.091
Beitragseinnahmen	brutto TEUR	101.760	85.233	76.367	66.174	60.027
	netto TEUR	55.791	46.726	42.273	37.513	31.537
Gesamt-Schadenquote	brutto %	44,5	59,8	65,3	62,1	72,2
	netto %	48,9	61,2	67,4	56,9	58,9
Kostenquote	brutto %	31,1	30,9	31,8	33,7	35,6
	netto %	20,6	28,6	30,9	33,3	36,9
Versicherungstechnisches Ergebnis	netto TEUR	10.476	1.539	-1.602	2.106	-1.448
Jahresergebnis	TEUR	6.886	1.593	-965	1.881	-1.832
Kapitalanlagen	TEUR	90.875	80.665	70.231	58.462	55.696
Eigenkapital	TEUR	18.623	11.737	10.144	11.109	9.228
Schwankungsrückstellung	TEUR	16.287	12.839	11.044	9.738	9.171
Bewertungsreserven	TEUR	15.467	13.749	11.675	9.585	11.305

Hinweis:

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

GEV ORGANE

DER AUFSICHTSRAT

Dr. Rolf-Peter Illigen Vorsitzender	Dipl.-Kaufmann Bergheim
Heinrich Stüven Stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt Hamburg
Dr. Rolf Ulrich Stellv. Vorsitzender (ab 26.06.2025)	Dipl.-Kaufmann Overath
Torsten Flomm	Rechtsanwalt Hamburg
Wilfried Krauth	Dipl.-Kaufmann Bartholomäberg (Österreich)
Tobias Müller	Versicherungskaufmann Sankt Augustin

DER VORSTAND

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

DER ABSCHLUSSPRÜFER

Ostwestfälische Revisions- und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft,
Bielefeld

DIE MITGLIEDERVERTRETUNG

Dr. Peter Ackermann (bis 26.06.2025)
Köln

Klaus Angresius
Bordesholm

Ingo Apel
Lüneburg

Thomas Bellmer
Darmstadt

Christian Biemann
Osnabrück

Nadja Ertmer
Magdeburg

Walter Götz
Seevetal

Thomas Haller
Karlsruhe

Dr. Hans Reinold Horst (bis 26.06.2025)
Solingen

Patrick Joerend
Hamburg

Ingrid Jordan-Berger
Baddeckenstedt

Wolfram Kieselbach
Kassel

Monika Köstlin
Kiel

Eva-Maria Leirer
Überlingen

Klaus Dieter Neumann
Hameln

Daniela Niermann
Bielefeld

Axel Paul (bis 26.06.2025)
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. 74 % 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 2025 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

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder leicht gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag laut Statistischem Bundesamt um 0,2 % höher als im Vorjahr (Vorjahr: -0,5 %). Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach, zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr.

Die Schaden- und Unfallversicherer erwarten laut Gesamtverband für die Versicherungswirtschaft (GDV) 2025 eine Steigerung der Beitragseinnahmen von insgesamt 7,6 %. Nachdem die Wohngebäudeversicherung im Vorjahr überproportional zum Gesamtwachstum gestiegen war, wird im Berichtsjahr mit 7,5 % ein Wachstum auf dem Niveau des Gesamtmarktes erwartet. Für die Schaden-/Unfallversicherung rechnet der GDV für 2025 mit einem Gewinn.

Bei den Schadenleistungen in der Wohngebäudeversicherung wird mit einem Rückgang von 13 % gerechnet. Die Brutto Combined Ratio wird mit 87 % prognostiziert (Vorjahr 99,6 %).

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Auch 2025 war geprägt von einer Vielzahl von Projekten und Maßnahmen:

So wurden die bereits im Jahr 2024 gestarteten Projekte zum Wechsel der Datenbank innerhalb der SAP-Anwendungslandschaft (SAP S/4HANA) zur Einrichtung eines zweiten Rechenzentrums sowie zur Entwicklung einer Softwarelösung zur Automatisierung der Kreditorenbuchhaltung im Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Internetauftritt der GEV im Hinblick auf die Anforderungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes überarbeitet. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsaktivitäten erfolgte eine weitere Umstellung von Schriftverkehr von Papier- auf E-Mail-Versand. Die im Vorjahr begonnenen Umbauarbeiten zur Herstellung der Vermietbarkeit freier Büroflächen im unternehmenseigenen Verwaltungsgebäude wurden 2025 fortgeführt; die fertiggestellten Flächen sind seit Dezember 2025 vermietet.

Ein wesentlicher vertrieblicher Schwerpunkt im Jahr 2025 lag auf der Einführung eines neuen Privathaftpflichtprodukts. Dieses wurde im Juni 2025 mit erweiterten Leistungsmerkmalen sowie einem neu integrierten nachhaltigen Produktbestandteil am Markt platziert.

Schließlich wurde 2025 mit der Entwicklung neuer Produkte für die Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungsversicherung mit erweiterten Produktbestandteilen begonnen.

NACHHALTIGKEIT

Durch die neue Haftpflichtversicherung wurde das Produktportfolio um ein zusätzliches Produkt mit nachhaltigen Leistungsbausteinen ergänzt. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Projekts „E-Mail statt Brief“ ein wesentlicher Teil des Schriftverkehrs von Papier- auf E-Mail-Versand umgestellt, wodurch der Papierverbrauch spürbar reduziert werden konnte. Ergänzend hierzu wurde der Naturschutzbund Deutschland (NaBu) für Maßnahmen zum Schutz von Moorflächen finanziell unterstützt. Zudem wurde auf dem Dach des eigenen Verwaltungsgebäudes eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 27 kWp in Betrieb genommen. Aufbauend auf der im Vorjahr erfolgten Ermittlung der durch die GEV verursachten CO₂-Emissionen nach dem Greenhouse-Gas-Protocol-Standard (Scope 1 und 2) für die Jahre 2022 und 2023 wurden inzwischen auch die Emissionswerte für 2024 und 2025 berechnet. In beiden Jahren konnte eine weitere Reduzierung der Emissionen

erreicht werden; gegenüber dem Basisjahr 2022 ergibt sich insgesamt eine Verringerung um 54 %. Darüber hinaus informiert die GEV laufend über Maßnahmen und Entwicklungen im Bereich der Nachhaltigkeit auf ihrer Internetseite.

BEITRAGSENTWICKLUNG

Die GEV erzielte im Berichtsjahr ein Wachstum der verdienten Bruttobeiträge über alle Sparten in Höhe von 17,1 % (Vorjahr: 11,4 %). Dies entsprach einem Anstieg von 14.074 TEUR auf 96.139 TEUR. Das Beitragswachstum entwickelte sich damit erneut positiver als erwartet. Diese Entwicklung resultierte im Wesentlichen aus einer sehr hohen Nachfrage nach der Wohngebäudeversicherung, jedoch entwickelten sich auch die Hausratversicherung sowie die Haftpflichtversicherungen positiv.

Der Schwerpunkt des Versicherungsgeschäfts liegt mit rund 74 % der verdienten Bruttobeiträge weiterhin in der Wohngebäudeversicherung. Die verdienten Bruttobeiträge in dieser Sparte erhöhten sich 2025 um 20,7 % (Vorjahr: 13,0 %) auf 70.742 TEUR (Vorjahr: 58.601 TEUR).

Die Anzahl der Versicherungsverträge erhöhte sich über alle Sparten um 9,5 % (Vorjahr: 6,4 %). Dies entsprach einem Anstieg um 44.093 auf 509.312 Verträge. Die Zuwächse wurden überwiegend in den Sparten Hausrat, Wohngebäude und Haftpflicht erzielt.

Die verdienten Beiträge für eigene Rechnung erhöhten sich auf 50.170 TEUR (Vorjahr: 43.558 TEUR). Hiervon entfallen auf die Wohngebäudeversicherung 30.968 TEUR (Vorjahr: 25.518 TEUR).

SCHADENENTWICKLUNG

2025 hat sich die Anzahl der gemeldeten Schäden für das Geschäftsjahr trotz der dynamischen Bestandsentwicklung auf 17.302 (Vorjahr: 17.974) reduziert. Die Brutto-Geschäftsjahresschadenquote verringerte sich auf 54,9 % (Vorjahr: 64,7 %). Die Brutto-Geschäftsjahresschadenquote der Wohngebäudeversicherung fiel auf 56,9 % (Vorjahr: 70,6 %); insgesamt lagen die Quoten damit deutlich unter den Erwartungen.

Durch die erzielten Abwicklungsgewinne im Berichtsjahr ergab sich eine Brutto-Schadenquote nach Abwicklung der Vorjahresschäden von 44,5 % (Vorjahr: 59,8 %), die damit deutlich unter dem Vorjahresniveau und den Erwartungen lag. Die Schadenquote für eigene Rechnung nach Rückversicherung und Abwicklung reduzierte sich von 61,2 % im Vorjahr auf 48,9 % im Geschäftsjahr 2025.

In der Wohngebäudeversicherung ergab sich mit 47,3 % (Vorjahr: 65,9 %) eine reduzierte Brutto-Schadenquote nach Abwicklung der Vorjahresschäden bzw. mit 55,6 % (Vorjahr: 72,5 %) eine ebenfalls deutlich reduzierte Schadenquote für eigene Rechnung nach Rückversicherung und Abwicklung.

KOSTENENTWICKLUNG

Die Aufwendungen für den Versicherungsbetrieb im Jahr 2025 haben sich mit 29.879 TEUR im Vergleich zum Vorjahresniveau (Vorjahr: 25.323 TEUR) erhöht. Die Bruttokostenquote erhöhte sich von 30,9 % im Vorjahr leicht auf 31,1 % im Jahr 2025.

Unter Berücksichtigung der Rückversicherung ergibt sich eine Kostenquote für eigene Rechnung von 20,6 % (Vorjahr: 28,6 %).

In der Wohngebäudeversicherung ist die Bruttokostenquote von 29,2 % auf 29,9 % gestiegen, die Nettokostenquote ist von 23,5 % im Vorjahr auf 13,9 % im Geschäftsjahr gesunken.

VERSICHERUNGSTECHNISCHES ERGEBNIS

Das versicherungstechnische Bruttoergebnis vor Veränderung der Schwankungsrückstellung ist im Vergleich zum Vorjahr auf 20.930 TEUR (Vorjahr: 5.580 TEUR) deutlich gestiegen.

Das versicherungstechnische Ergebnis für eigene Rechnung schließt nach Berücksichtigung des Rückversicherungsergebnisses vor Schwankungsrückstellung mit einem Gewinn von 13.923 TEUR (Vorjahr: 3.335 TEUR) ab.

In der Sparte Wohngebäudeversicherung ergibt sich im Berichtsjahr ein Gewinn für eigene Rechnung vor Schwankungsrückstellung in Höhe von 8.379 TEUR (Vorjahr: 198 TEUR).

Der Schwankungsrückstellung wurden insgesamt 3.447 TEUR zugewiesen, nachdem bereits im Vorjahr eine Zuführung in Höhe von 1.795 TEUR stattgefunden hat. Nach Schwankungsrückstellung wird ein versicherungstechnischer Gewinn in Höhe von 10.476 TEUR (Vorjahr: 1.539 TEUR) ausgewiesen.

NICHTVERSICHERUNGSTECHNISCHES ERGEBNIS

Wie bereits im Vorjahr konnte der Spezialfonds der GEV im Berichtsjahr einen positiven Wertzuwachs erzielen. Eine Ausschüttung aus dem Spezialfonds wurde nicht vorgenommen. Zum 31.03.2025 wurde die Immobilie Bekkamp mit einem Abgangsgewinn verkauft. Für die Kapitalanlagen wurde die Kapitalanlagestrategie der Vorjahre beibehalten.

Das Kapitalanlageergebnis betrug im Berichtsjahr 715 TEUR (Vorjahr: 1.238 TEUR). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus geringeren Mieterträgen und erhöhten Kosten im Zusammenhang mit dem Umbau des Verwaltungsgebäudes sowie aus niedrigeren Zinserträgen bei Tages- und Festgeldanlagen infolge des gesunkenen Zinsniveaus. Bei gleichzeitig gestiegenem durchschnittlichen Kapitalanlagebestand reduzierte sich die Nettoverzinsung auf 0,8 % nach 1,6 % im Vorjahr. Das Ergebnis blieb aufgrund des Verzichts einer Ausschüttung aus dem Spezialfonds unter den Prognosen.

Der Buchwert der Kapitalanlagen ist auf 90.875 TEUR (Vorjahr: 80.665 TEUR) gestiegen. Hierbei blieb die Kapitalanlagenstruktur unverändert. Die Bewertungsreserven der Kapitalanlagen betragen zum Bilanzstichtag 15.467 TEUR (Vorjahr: 13.749 TEUR).

Die sonstigen Erträge haben sich mit 269 TEUR im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht (Vorjahr: 218 TEUR). Die sonstigen Aufwendungen sind auf 867 TEUR gestiegen (Vorjahr: 650 TEUR).

Im Berichtsjahr ergibt sich mit 10.594 TEUR ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit, welches deutlich über dem Vorjahr (2.345 TEUR) liegt. Für das Geschäftsjahr ergab sich ein steuerlicher Rückstellungsbedarf in Höhe von 3.692 TEUR (Vorjahr: 727 TEUR).

JAHRESERGEBNIS/EIGENKAPITALENTWICKLUNG

Das Jahresergebnis hat sich im Geschäftsjahr mit 6.886 TEUR deutlich gegenüber dem Vorjahr (1.593 TEUR) erhöht und liegt damit auch deutlich über den Prognosen.

Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe den Gewinnrücklagen zugeführt. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 18.623 TEUR (Vorjahr: 11.737 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 sowie zu steuern und ggf. 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 zweimal im Jahr 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. %
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
2025	48,9	16,0

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 2025 Stresstests durchgeführt. Kein Stressszenario hat zu einer Gefährdung der Einhaltung der Solvenz-anforderungen 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 nicht-versicherungstechnischen 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 Kapitalanlagestrategie trägt den gestiegenen 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	14.189
AA	11.390
A	15.355
BBB	27.748
BB	0
B	0
CCC	0
NR	0
Insgesamt	68.683

Der indirekte Rentenbestand weist die folgende Emittentenstruktur auf:

Emittenten	Zeitwert in TEUR
Staatsanleihen	2.181
Sovereigns	0
Pfandbriefe	19.914
Unternehmensanleihen	46.588
davon Europa	42.008
davon USA	3.144
davon Sonstige	1.437
Insgesamt	68.683

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 nach Einleitung von risikomindernden Maßnahmen keine wesentlichen Risiken aus dem Klimawandel für die GEV entstehen. Für die Analyse der Klimawandelrisiken findet ein intensiver und fortwährender Know-how-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 2025 um 0,2 % gestiegen ist, erwartet die Bundesregierung für 2026 ein moderates Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,0 %.

Für die Versicherungswirtschaft geht der Arbeitskreis Versicherungsmärkte des Ausschusses Volkswirtschaft des Branchenverbands GDV davon aus, dass das Beitragswachstum in der privaten Sachversicherung 2026 bei etwa 6,7 % liegen wird. In der Wohngebäudeversicherung geht der Arbeitskreis von einer Zunahme der Beitragseinnahmen in Höhe von 8,0 % aus.

Die tatsächliche Entwicklung der Beiträge und des versicherungstechnischen Ergebnisses lag im Berichtsjahr über den im Vorjahresbericht formulierten Erwartungen. Der bewusste Verzicht einer Ausschüttung aus dem Spezialfonds führte dazu, dass die prognostizierten Nettoerrenditen aus dem Kapitalanlagebestand hingegen nicht vollständig erreicht wurden. In der Gesamtbetrachtung übertrafen die Geschäftsergebnisse dennoch die ursprünglichen Prognosen.

Auch für 2026 rechnet die GEV wieder mit steigenden Beitragseinnahmen, die im Wesentlichen auf die Wohngebäudeversicherung zurückzuführen sein werden.

Ein vertrieblicher Schwerpunkt liegt in der Markteinführung neuer Produkte für die Bauherrenhaftpflicht- und die Bauleistungsversicherung, welche im August mit zahlreichen Leistungserweiterungen auf den Markt gebracht werden.

Im Rahmen des Projekts „Databox“ wird eine Datawarehouse Systemlandschaft für das interne Berichtswesen aufgebaut. In diesem Zusammenhang erfolgt die Überführung erster bestehender Auswertungen in die neue Business Intelligence Lösung. Darüber hinaus ist im Schadenservice die Einbindung einer automatisierten Belegverarbeitung in den Schadenbearbeitungsprozess vorgesehen. Zur Verbesserung der Prozesssteuerung sowie zur weiteren Steigerung der Kundenzufriedenheit in der telefonischen Betreuung ist geplant, im zweiten Quartal eine neue Telefonanlage in Betrieb zu nehmen.

Für das Jahr 2026 wird ein positives versicherungstechnisches Ergebnis nach 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 wachsenden Kapitalanlagebestand und einem erwarteten weitestgehend gleichbleibenden Zinsniveau wird von einer positiven Nettoverzinsung ausgegangen, welche in Summe über dem Niveau des Ergebnisses 2025 erwartet wird.

Insgesamt ist die GEV auf Basis der geplanten Maßnahmen und Projekte zuversichtlich, das ertragsorientierte Wachstum 2026 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 10. März 2026
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	
A. Immaterielle Vermögensgegenstände				
I. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.347.240,21		647
II. Geleistete Anzahlungen		0,00		1.663
			3.347.240,21	2.310
B. Kapitalanlagen				
I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		14.497.894,71		17.023
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	66.728.353,89			56.729
2. Sonstige Ausleihungen, Übrige Ausleihungen	0,00			0
3. Einlagen bei Kreditinstituten	9.000.000,00			6.265
		75.728.353,89		62.994
			90.874.843,33	80.665
C. Forderungen				
I. Forderungen aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft an:				
1. Versicherungsnehmer	4.585.097,80			3.572
2. Versicherungsvermittler	288.894,88			398
		4.873.992,68		3.970
II. Abrechnungsforderungen aus dem Rückversicherungsgeschäft		587.316,56		518
III. Sonstige Forderungen		207.708,90		73
			5.669.018,14	4.560
davon an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 0,00 EUR				(24)
D. Sonstige Vermögensgegenstände				
I. Sachanlagen und Vorräte		455.829,12		342
II. Laufende Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbestand		7.382.703,37		4.749
			7.838.532,49	5.092
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		687.753,43		675
			687.753,43	675
Summe der Aktiva			108.417.387,60	93.302

Passiva	Geschäftsjahr			Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	EUR	
A. Eigenkapital				
Gewinnrücklagen				
1. Verlustrücklage gemäß § 193 VAG		6.700.000,00		6.700
2. Andere Gewinnrücklagen		<u>11.923.041,27</u>		<u>5.037</u>
			18.623.041,27	<u>11.737</u>
B. Versicherungstechnische Rückstellungen				
I. Beitragsüberträge				
1. Bruttobetrag	21.748.150,60			16.128
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	<u>0,00</u>			<u>0</u>
		21.748.150,60		<u>16.128</u>
II. Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle				
1. Bruttobetrag	46.548.108,98			51.226
2. davon ab:				
Anteil für das in Rückdeckung gegebene Versicherungsgeschäft	<u>21.731.194,19</u>			<u>24.226</u>
		24.816.914,79		<u>26.999</u>
III. Schwankungsrückstellung und ähnliche Rückstellungen		<u>16.286.852,00</u>		<u>12.839</u>
			62.851.917,39	<u>55.966</u>
C. Andere Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		10.175.574,00		10.370
II. Steuerrückstellungen		2.449.743,00		727
III. Sonstige Rückstellungen		<u>2.098.154,90</u>		<u>1.813</u>
			14.723.471,90	<u>12.909</u>
D. Andere Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft gegenüber				
1. Versicherungsnehmern	6.881.604,68			6.682
2. Versicherungsvermittlern	<u>322.754,88</u>			<u>320</u>
		7.204.359,56		<u>7.002</u>
II. Abrechnungsverbindlichkeiten aus dem Rückversicherungsgeschäft		2.608.471,38		3.963
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00		0
IV. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>2.406.126,10</u>		<u>1.725</u>
			12.218.957,04	<u>12.689</u>
davon aus Steuern: 1.676.127,31 EUR				(1.138)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR				(0)
Summe der Passiva			108.417.387,60	93.302

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Posten	Geschäftsjahr			Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	EUR	
I. Versicherungstechnische Rechnung				
1. Verdiente Beiträge für eigene Rechnung				
a) Gebuchte Bruttobeiträge	101.760.022,32			85.233
b) Abgegebene Rückversicherungsbeiträge	<u>-45.969.097,39</u>	55.790.924,93		<u>-38.508</u>
c) Veränderung der Bruttobeitragsüberträge	-5.620.523,70			-3.167
d) Veränderung des Anteils der Rückversicherer an den Bruttobeitragsüberträgen	<u>0,00</u>	<u>-5.620.523,70</u>		<u>0</u>
			50.170.401,23	43.558
2. Aufwendungen für Versicherungsfälle für eigene Rechnung				
a) Zahlungen für Versicherungsfälle				
aa) Bruttobetrag	47.454.853,85			42.541
bb) Anteil der Rückversicherer	<u>-20.725.419,31</u>	26.729.434,54		<u>-19.086</u>
b) Veränderung der Rückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle				23.455
aa) Bruttobetrag	-4.677.583,71			6.550
bb) Anteil der Rückversicherer	<u>2.495.293,91</u>	<u>-2.182.289,80</u>		<u>-3.365</u>
			24.547.144,74	3.185
				26.640
3. Veränderung der sonstigen versicherungs- technischen Nettorückstellungen			0,00	0
4. Aufwendungen für den Versicherungsbetrieb für eigene Rechnung				
a) Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb		29.879.405,76		25.323
b) davon ab: erhaltene Provisionen und Gewinn- beteiligungen aus dem in Rückdeckung gegebenen Versicherungsgeschäft		<u>-19.565.116,42</u>		<u>-12.859</u>
			10.314.289,34	12.463
5. Sonstige versicherungstechnische Aufwendungen für eigene Rechnung			1.385.710,22	1.120
6. Zwischensumme			13.923.256,93	3.335
7. Veränderung der Schwankungsrückstellung und ähnlicher Rückstellungen			-3.447.482,00	-1.795
8. Versicherungstechnisches Ergebnis für eigene Rechnung			10.475.774,93	1.539

Posten	Geschäftsjahr				Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	
II. Nichtversicherungstechnische Rechnung					
1. Erträge aus Kapitalanlagen					
a) Erträge aus Beteiligungen		316.048,09			228
davon aus verbundenen Unternehmen: 15.523,67 EUR					(0)
b) Erträge aus anderen Kapitalanlagen					(0)
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR					(0)
aa) Erträge aus Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	470.273,48				905
bb) Erträge aus anderen Kapitalanlagen	572.171,90				753
		1.042.445,38			1.657
c) Gewinne Abgang von Kapitalanlagen		202.025,51			0
			1.560.518,98		1.886
2. Aufwendungen für Kapitalanlagen					
a) Aufwendungen für die Verwaltung von Kapitalanlagen, Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen für die Kapitalanlagen		642.500,22			415
b) Abschreibungen auf Kapitalanlagen davon nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB: 0,00 EUR		202.618,93			233 (0)
c) Verluste aus dem Abgang von Kapitalanlagen		0,00			0
			845.119,15		648
				715.399,83	1.238
3. Sonstige Erträge			269.387,34		218
4. Sonstige Aufwendungen			866.984,28		650
				-597.596,94	-432
5. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				10.593.577,82	2.345
6. Außerordentliche Aufwendungen/Ergebnis				0,00	0
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			3.692.096,89		727
8. Sonstige Steuern			15.938,90		25
				3.708.035,79	752
9. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag				6.885.542,03	1.593
10. Entnahmen aus Gewinnrücklagen					
a) aus anderen Rücklagen				0,00	0
11. Einstellung in Gewinnrücklagen					
a) in andere Gewinnrücklagen				6.885.542,03	1.593
12. 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).

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 Bruttoübertragsatz 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 2025 wurde der erwartete Marktzinssatz zum Jahresende herangezogen.

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

Pensionsalter 65 bzw. 66 Jahre	
2,50 %	Rentendynamik
2,06 %	Zinssatz (Vorjahr: 1,90 %)

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: 21 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 2,22 % p. a. (Vorjahr: 1,96 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 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 des Vorjahres 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 2025

Aktivposten in TEUR	Bilanzwerte Vorjahr	Zugänge	Um- buchungen	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	647	1.537	1.663	0	0	499	3.347
2. Geleistete Anzahlungen	1.663	0	-1.663	0	0	0	0
3. Summe A.	2.310	1.537	0	0	0	499	3.347
B. I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.023	666	0	2.988	0	203	14.498
B. II. Kapitalanlagen in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen							
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. III. Sonstige Kapitalanlagen							
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Invest- mentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	56.729	10.000	0	0	0	0	66.728
2. Sonstige Ausleihungen, Übrige Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	0
3. Einlagen bei Kreditinstituten	6.265	5.000	0	2.265	0	0	9.000
4. Summe B. III.	62.994	15.000	0	2.265	0	200	75.728
Summe B. I. bis B. III.	80.665	15.666	0	5.253	0	203	90.875
Insgesamt	82.975	17.202	0	5.253	0	702	94.222

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 der Transformation des SAP R/3 Systems zum SAP S/4HANA System.

Der Bilanzwert der zum 31. Dezember 2025 eigengenutzten Grundstücke und Bauten beträgt 13.787 TEUR (Vorjahr: 13.932 TEUR).

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

Posten	Buchwert 31.12.2025	Zeitwert 31.12.2025	Bewertungs- reserve 31.12.2025	Ausschüttung 2025
Spezial-AIF GEV1	66.728	71.522	4.794	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. I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.498	19.771	17.023	22.390
B. II. Kapitalanlagen in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	579	3.247	579	3.771
2. Beteiligungen	70	2.801	70	2.770
3. Summe B. II.	649	6.049	649	6.541
B. III. Sonstige Kapitalanlagen				
1. Aktien, Anteile oder Aktien an Investmentvermögen und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	66.728	71.522	56.729	59.218
2. Sonstige Ausleihungen, Übrige Ausleihungen	0	0	0	0
3. Einlagen bei Kreditinstituten	9.000	9.000	6.265	6.265
4. Summe B. III.	75.728	80.522	62.994	65.483
Summe B. I. bis B. III.	90.875	106.341	80.665	94.414
davon zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert	90.875	106.341	80.665	94.414
davon mit stillen Lasten	0	0	0	0
davon zum Nennwert bilanziert	0	0	0	0
davon Finanzinstrumente wie Anlagevermögen bewertet	67.377	77.571	57.377	65.759
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	5.037	6.886	11.923
Insgesamt	11.737	6.886	18.623

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 10.176 TEUR (Vorjahr: 10.369 EUR). Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen von 20 TEUR (Vorjahr: 21 TEUR) wurde mit dem Erfüllungsbetrag der Pensionsverpflichtungen verrechnet.

Pensionsrückstellung in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Erfüllungsbetrag aus Zusagen		
Einzelzusagen	10.176	10.370
Gehaltsumwandlung	14	14
	<u>10.190</u>	<u>10.384</u>
Erhöhung der Pensionsverpflichtungen aus Gehaltsumwandlung zur Verrechnung	7	7
Verrechnung mit Aktivwert der verpfändeten Rückdeckungsversicherungen	-21	-21
Insgesamt	10.176	10.370

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 2025 beträgt -160 TEUR (Vorjahr: -65 TEUR).

III. Sonstige Rückstellungen

In diesem Posten sind im Wesentlichen Rückstellungen für den Personalbereich, z. B. für variable Vergütungen und Jubiläumsszahlungen 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 2026 enthalten.

III. Sonstige Verbindlichkeiten

In diesem Posten sind im Vorjahr Mietsicherheiten (Pfandrecht gem. § 268 Abs. 7 HGB) in Höhe von 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
D. Andere Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus dem selbst abgeschlossenen Versicherungsgeschäft	7.204	0	0	7.204
II. Abrechnungsverbindlichkeiten aus dem Rückversicherungsgeschäft	2.608	0	0	2.608
III. Sonstige Verbindlichkeiten	2.406	0	0	2.406
Insgesamt	12.219	0	0	12.219



ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb

Es entfallen 9.584 TEUR (Vorjahr: 7.415 TEUR) auf den Abschluss und 20.296 TEUR (Vorjahr: 17.907 TEUR) auf die Verwaltung von Versicherungsverträgen.

Persönliche Aufwendungen

Provisionen und sonstige Bezüge der Versicherungsvertreter, Personalaufwendungen	2025 TEUR	2024 TEUR
1. Provisionen jeglicher Art der Versicherungsvertreter im Sinne des § 92 HGB	14.640	12.147
2. Sonstige Bezüge der Versicherungsvertreter im Sinne des § 92 HGB	42	36
3. Löhne und Gehälter	9.155	8.534
4. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	1.858	1.662
5. Aufwendungen für Altersversorgung	434	234
6. Aufwendungen insgesamt	26.130	22.613

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Innen- und Außendienst durchschnittlich 144 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 127 Angestellte, 4 Auszubildende und 13 Werkstudenten.

Zinsen aus Ab- und Aufzinsungen

Das Jahresergebnis wurde durch die Aufzinsung in Höhe von 27 TEUR (Vorjahr: 94 TEUR) aus langfristigen Rückstellungen beeinflusst, während durch die Abzinsung keine Ergebniseffekte zu verzeichnen waren.

Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2025 errechnen sich saldiert künftige Steuerentlastungen, die aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren.

Die aktivischen Abweichungen von insgesamt 15.015 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 8.634 TEUR betreffen insbesondere die Grundstücke sowie das Investmentvermögen. Hieraus ergeben sich aktive latente Steuern von 4.846 TEUR bzw. passive latente Steuern von 2.787 TEUR. Saldiert führt dies zu einer aktiven latenten Steuer von 2.059 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, Versicherungszweigen 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	101.760	1.269	13.254	87.219	10.110	75.250	1.860	18
	Vorjahr	85.233	1.360	12.322	71.526	8.510	61.228	1.788	25
b) Verdiente Bruttobeiträge	Geschäftsjahr	96.139	1.275	12.795	82.049	9.491	70.742	1.816	20
	Vorjahr	82.066	1.364	12.075	68.600	8.223	58.601	1.775	27
c) Verdiente Nettobeiträge	Geschäftsjahr	50.170	1.187	12.434	36.529	4.386	30.968	1.175	20
	Vorjahr	43.558	1.275	11.748	30.507	3.811	25.518	1.179	27
d) Bruttoaufwendungen für Versicherungsfälle	Geschäftsjahr	42.777	-762	4.871	38.644	4.882	33.454	309	23
	Vorjahr	49.091	1.127	4.880	43.076	3.989	38.605	482	7
e) Bruttoaufwendungen für den Versicherungsbetrieb	Geschäftsjahr	29.879	439	4.288	25.147	3.492	21.146	508	6
	Vorjahr	25.323	440	4.410	20.463	2.863	17.118	481	9
f) Rückversicherungssaldo*	Geschäftsjahr	8.174	2	535	7.637	720	6.701	215	0
	Vorjahr	3.198	81	151	2.965	949	1.846	170	0
g) Versicherungstechnisches Ergebnis für eigene Rechnung	Geschäftsjahr	10.476	1.022	2.999	6.464	224	5.456	784	-9
	Vorjahr	1.539	123	2.542	-1.138	100	-1.879	642	12
h) Versicherungstechnische Bruttorückstellungen (Gesamt)	Geschäftsjahr	84.583	1.721	9.202	73.669	6.222	66.583	864	-9
	Vorjahr	80.193	2.684	9.259	68.247	5.279	62.131	837	2
ha) davon: Bruttorückstellung für noch nicht abgewickelte Vers.fälle	Geschäftsjahr	46.548	978	5.736	39.857	3.017	36.162	678	-23
	Vorjahr	51.226	2.505	6.252	42.483	2.647	39.141	694	-15
hb) davon: Schwankungsrückstellung	Geschäftsjahr	16.287	659	0	15.628	84	15.543	0	0
	Vorjahr	12.839	90	0	12.750	130	12.620	0	0
i) Anzahl der mindestens einjährigen Versicherungsverträge	Geschäftsjahr	509.312	8.808	278.360	221.864	100.041	113.322	8.501	280
	Vorjahr	465.219	9.176	265.534	190.212	83.770	97.782	8.660	297

* der Geschäftsbericht des Vorjahres enthält die sonstigen versicherungstechnischen Aufwendungen

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

Es wurden Regresse von 23 TEUR (nach Wertberichtigung) in der Bruttorückstellung für noch nicht abgewickelte Versicherungsfälle erfasst.

Aus der Abwicklung der Vorjahresschadenreserve wurde ein Abwicklungsgewinn von brutto 10.025 TEUR (Vorjahr: 3.970 TEUR) sowie von netto 4.315 TEUR (Vorjahr: 1.767 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 155 TEUR. An frühere Mitglieder des Vorstands wurden 649 TEUR Versorgungsbezüge gezahlt. Am 31. Dezember 2025 betrug der Erfüllungsbetrag der Pensionsverpflichtungen für diese Personengruppe 10.175 TEUR.

Liste des Anteilsbesitzes

Anteilsbesitz per 31.12.2025	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres TEUR
Unmittelbare Beteiligung			
GET Service GmbH, Hamburg	100,00	862	229
PRIVATBAU GmbH für Baubetreuung, Hamburg ¹⁾	21,20	1.495	73

¹⁾Angabe beruht auf dem Jahresabschluss 2024

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 35 Monaten und einer Verpflichtung von 176 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 62 TEUR.

Hamburg, den 10. März 2026
 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 46.548,1 (Vorjahr: TEUR 51.225,7) aus. Dies entspricht 42,9 % 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 Außerkraftsetzen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft vermittelt.
- 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 25. Juni 2025 zum Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. September 2025 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 2026

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 Ergebnisse der Vertriebswege, das neue Privathaftpflicht-Produkt, die Personalarbeit und Personalentwicklung, die Nutzung des Direktionsgebäudes, die Umsetzung der IT-Strategie und Maßnahmen zur Prozessoptimierung, die Rückversicherungsordnung sowie die jährlichen Berichte der Schlüsselfunktionen. Außerdem erörtern Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Risikosituation des Unternehmens sowie den Umsetzungsstand der aktuellen Projekte.

Im Rahmen einer jährlich stattfindenden zweitägigen Klausurtagung erörtern Aufsichtsrat und Vorstand aktuelle strategische Themen: Im vergangenen Jahr standen dabei Grundfragen der künstlichen Intelligenz und die Strategie der GEV für den sicheren Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnik im Vordergrund, sowie die Maßnahmen zur Verbesserung der Bestandsqualität und Profitabilität.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 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 2025 nahmen neben dem Vorstand auch die Mitglieder des Prüfungsausschusses teil. Der Prüfungsbericht wurde jedem Aufsichtsratsmitglied rechtzeitig vorgelegt. Die Bilanzaufsichtsratssitzung, in der der Jahresabschluss 2025 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 2025 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 erneut hervorragenden Ergebnisse.

Hamburg, den 21. April 2026
Der Aufsichtsrat

Dr. Rolf-Peter Illigen
Vorsitzender

Heinrich Stüven
Stellv. Vorsitzender

Dr. Rolf Ulrich
Stellv. Vorsitzender

Torsten Flomm

Wilfried Krauth

Tobias Müller

Grundeigentümer-Versicherung VVaG
Große Bäckerstraße 7, 20095 Hamburg



www.gev-versicherung.de