

GESCHÄFTSBERICHT 2018



GVV | Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH

INHALT GESCHÄFTSBERICHT 2018







SEITE 18Bilanz zum
31. Dezember 2018



SEITE 24Informationen des GVV-Beirats

LAGEBERICHT

Bericht der Geschäftsführung	1
Wirtschaftliche Gesamtsituation	2
Versicherung in der Wohnungswirtschaft	
Zinssituation 2018 und Ausblick 2019	10
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	
Vermögenslage	14
Ertragslage	
Finanzlage	
Gewinn- und Verlustrechnung	17
Bilanz zum 31. Dezember 2018	18
Aktivitäten im Finanzierungsbereich	20
INFORMATIONEN UND SERVICE	
Teambuilding	21
Ausbildung	22
Informationen des GVV-Beirats	24
Gesellschafter im Überblick	
Ihr Weg zur GVV	27
Unser Team	28
Veranstaltungskalender 2019	29

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ZUM GESCHÄFTSJAHR 2018 UND AUSBLICK AUF 2019

Selve gentleten Genellschafter und Portres!

Auch 2018 wird als turbulentes Jahr in die Annalen der GVV eingehen. Wie sich bereits in 2017 ankündigte, setzten sich die Wetterphänomene auch in 2018 fort, dies allerdings mit entsprechendem Schadenaufkommen bei unseren Kunden und Gesellschaftern. Aber auch personell wurde es in diesem Jahr nicht weniger turbulent: Nicht weniger als drei neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten wir für unser Unternehmen gewinnen und begeben uns mit dieser Verjüngungskur auch auf den Weg des Generationswechsels in der GVV. Wirtschaftlich können wir stolz auf das Jahr zurückblicken. Wiederholt konnten wir durch Neukundenzugänge unser Versicherungsportfolio erweitern und die Basis des Gesellschafterkreises um vier Wohnungsunternehmen auf nunmehr (Stand: 31.12.2018) 102 Gesellschafter erweitern. GEMEINSAM ist nun mal STÄRKER.

Mit einem Jahresüberschuss von T€ 564,0 konnte nicht nur die Jahresplanung wiederholt übertroffen werden, auch das hervorragende Ergebnis von 2017 (T€ 521,0) wurde nochmals gesteigert. Die Umsatzerlöse aus dem Versicherungsgeschäft (+T€ 77 ggü. Vj.) sowie die gestiegenen Erlöse aus dem Finanzierungsund Anlagegeschäft (+T€ 37 ggü. Vj.) lassen die Gesamterlöse auf über 2 Mio. € steigen. Dabei stiegen im Versicherungsbereich die Umsatzerlöse aufgrund der gewachsenen Zahl an Kunden um 4,2 % auf nunmehr fast 1,9 Mio. € und im Finanzierungs- und Geldanlagenbereich von T€ 149,4 im Vorjahr auf T€ 186,1. Die Investitionen in die Zukunft durch die erfolgten Neueinstellungen machen sich im gestiegenen Personalkostenaufwand bemerkbar und werden auch künftige Ergebnisse beeinflussen.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um rd. 6,3 % auf T € 2.804. Der Anstieg ist wie im Vorjahr auf die Erhöhung des Eigenkapitals in Folge der wiederholt nur teilweise erfolgten Ausschüttung zurückzuführen, die Eigenkapitalquote verbesserte sich weiter auf 73,3 % (Vj. 61,7 %).

Bestandsgefährdende Risiken bestanden zu keinem Zeitpunkt. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

AUSBLICK FÜR 2019

Im kommenden Jahr machen wir uns personell verstärkt auf einen weiterhin erfolgreichen Weg. Wie bis-

her steht der Fokus auf der Bestandsbetreuung, um unseren Kunden und Gesellschaftern in allen Fragen rund um die Versicherung, Finanzierung und Geldanlage schnell und qualitativ hochwertig zur Seite stehen zu können.

Aber 2019 wird auch ein »sportliches« Jahr: Steigende Schadenzahlen und sich verteuernde Schadenbeseitigungskosten werden auf Kunden- wie auch auf Versichererseite sicher nicht zu einem entspannten Miteinander führen. Dennoch werden wir — wie in der Vergangenheit — alle Herausforderungen mit Unterstützung unseres Kooperationspartners, der AVW, erfolgreich meistern. Wirtschaftlich erwarten wir für das kommende Jahr eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung bei den Umsatzerlösen, die geplanten und umgesetzten (personellen) Investitionen in die Zukunft der GVV werden allerdings auf das Gesamtjahresergebnis drücken.

Unser Dank gilt den Gesellschaftern der GVV, unseren Kunden und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit in dieser anspruchsvollen Zeit. Ein spezieller Dank geht an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die die GVV mit ihrem großen Einsatz immer weiter voranbringen.

In diesem Zusammenhang darf auch das »Auge« des Unternehmens, der Beirat, nicht vergessen werden, der durch seine stets hartnäckige, aber objektive Überwachung der Geschäftsleitung die Entwicklung der GVV fordert und fördert und somit einen großen Anteil am gemeinsamen Erfolg hat. Herzlichen Dank für die Unterstützung.

»Eine Freundschaft, gegründet durch ein Geschäft, ist besser als ein Geschäft, gegründet auf Freundschaft.« John D. Rockefeller, 1839–1937, amerikanischer Unternehmer

Mit diesem Zitat, welches das Miteinander zwischen der GVV und ihren Gesellschaftern, Kunden und Geschäftspartnern sehr treffend beschreibt, wünsche ich uns, dass wir weiterhin **GEMEINSAM STÄRKER** in eine erfolgreiche Zukunft steuern.

Bernd Miethke

WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION

2018 – EINE WELT GERÄT AUS DEN FUGEN

Insbesondere zwei Personen haben uns im vergangenen Jahr außenpolitisch in Atem gehalten: Theresa May und der BREXIT sowie – alle Jahre wieder – Donald Trump, der »mächtigste« Mann der Welt.

Die »schrecklichen« Handelsabkommen der USA waren US-Präsident Donald Trump schon lange ein Dorn im Auge. 2018 wurden auf breiter Front Strafmaßnahmen gegen chinesische Handelspraktiken vom Weißen Haus erlassen. Daneben legte sich Trump mit der Internationalen Handelsorganisation (WTO) an und vergrämte mitunter seine Nachbarn Kanada und Mexiko mit einem überarbeiteten Nordamerikanischen Freihandelsabkommen (Nafta).



Aber: Trumps Handelsdeals werden das Grundübel, nämlich das US-Handelsdefizit, nicht beseitigen können. Denn dafür sind die Amerikaner selbst verantwortlich. Sie konsumierten weitaus mehr als sie ansparten.

Auf einem Nebenkriegsschauplatz namens Nordkorea versuchte der US-Präsident mit aller Kraft zu verhindern, dass Nordkorea sein Ziel, die USA mit einer atomar bestückten Rakete zu attackieren, erreicht. Dies machte Trump zwischenzeitlich und wie für ihn üblich durch wütende Tweets klar: Pjöngjang drohe »Feuer und Zorn«. Das stalinistische Regime ließ sich jedoch davon nicht beeindrucken: Nach dem erfolgreichen Test einer Langstreckenrakete verkündete es, nun das gesamte US-Festland erreichen zu können. Es besteht dauerhaft die Gefahr, dass ein Krieg nicht aus Berechnung, sondern aus Fehlkalkulation ausgelöst wird.

Auch innenpolitisch war Zündstoff vorhanden, könnten doch die Untersuchungen von Sonderermittler Robert Mueller weltweite Auswirkungen haben. Die Frage, die im Mittelpunkt der Ermittlungen steht: Gab es illegale Absprachen zwischen dem Wahlkampfteam des US-Präsidenten und Russland, um Donald Trump zum Sieg gegen Hillary Clinton zu verhelfen? Selbst Rufe nach einem Amtsenthebungsverfahren wurden schon laut. Amerikas Demokratie steht auf dem Prüfstand.

AUCH IN ANDEREN LÄNDERN SCHEINT DIE DEMOKRATIE IN GEFAHR

Propagandisten in autoritären Staaten wie China und Russland sehen sich bestätigt. Denn auf der ganzen Welt gaben Demokratien auch 2018 kein gutes Bild ab. Im Fokus standen aber wohl die Entwicklungen in Europa und den USA. Während in der Türkei Präsident Recep Tayyip Erdogan zunehmend den Rechtsstaat unterminiert, droht die EU Polen aus Sorge vor politischer Einflussnahme auf die Justiz mit dem Entzug seiner Stimmrechte und Spanien fürchtet immer noch eine Abspaltung Kataloniens. Zugleich verlieren Zentrumsparteien bei Wahlen EU-weit Stimmen an die populären Extreme zu beiden Seiten. Sogenannte illiberale Demokratien, in denen demokratisch gewählte Politiker politische Grundrechte zunehmend einschränken, sind im Aufschwung. Doch die Bürger sollten ihre demokratische Macht mit Bedacht einsetzen.

BREXIT KOMMT - ODER DOCH NICHT?

Am 23. Juni 2016 stimmten die Bürger des Vereinigten Königreichs dafür, dass ihr Land die Europäische Union verlassen soll, der sogenannte BREXIT.

Das Endspiel hat begonnen. Unterhändler von EU und Großbritannien haben sich bei den BREXIT-Verhandlungen auf einen belastbaren Text geeinigt. Für Premierministerin May beginnt nun eine Reihe dramatischer Manöver. Wie gut sind ihre Aussichten auf Erfolg?

In Brüssel selbst ist man hingegen vorsichtig mit dem Wort Einigung. Es gebe einen Text, auf den sich die Unterhändler geeinigt hätten, politisch sei der aber noch nicht abgesegnet, sagen mit der Angelegenheit vertraute EU-Diplomaten. Nun liege der Ball, mal wieder, in London. Eine ähnliche Situation hatte es bereits gegeben, als die Unterhändler in Brüssel ebenfalls weit gekommen waren, 10 Downing Street aber in letzter Sekunde den Stecker zog, weil May das Ergebnis in London nicht durchsetzen konnte.

Alles hängt nun von den Signalen aus London ab, ob es May gelingt, ihr Kabinett hinter dem Brüsseler Papier zu versammeln. Die Kernfrage, um die sich alles dreht, ist, ob es May gelungen ist, der EU ein weiteres entscheidendes Zugeständnis im Problemfall Irland abzuringen. Um nach dem BREXIT sichtbare Warenund Zollkontrollen an der irisch-nordirischen Grenze zu verhindern, hatten sich London und Brüssel schon vor Wochen darauf geeinigt, dass das Vereinigte Königreich bis zum Abschluss eines Freihandelsvertrags in der Zollunion mit der EU verbleiben kann. Für May diente dies auch dazu, eine Sonderregel für Nordirland zu verschleiern, den sogenannten Backstop. Sprachlich ist die EU May dabei offenbar weit entgegengekommen, in der Sache aber weniger. Die EU besteht weiter auf diese Notfallregel, nach der Nordirland in Zollunion im Binnenmarkt bleiben soll, und die dann in Kraft treten soll, wenn bei den Verhandlungen über die künftigen Beziehungen keine bessere Lösung gefunden werden kann.

Entscheidende Feuerprobe: Die Abstimmung im britischen Parlament. Die Premierministerin wird in ihrer eigenen Partei von beiden Seiten massiv unter Druck gesetzt: Sture EU-Feinde lehnen im Prinzip jeden Kompromiss mit der EU ab, passionierte EU-Freunde hoffen, den BREXIT noch komplett verhindern zu können. Dass ausreichend viele Abgeordnete der Opposition May notfalls zur Seite springen könnten, gilt als wenig wahrscheinlich. Das Ergebnis bleibt abzuwarten und war zum Redaktionsschluss noch nicht bekannt.

ES RUCKELT AN DEN INTERNATIONALEN FINANZMÄRKTEN

Die Aktienkurse sind gefallen, nachdem es fast zehn Jahre praktisch ununterbrochen nach oben gegangen war.

Eigentlich ist das, was sich gerade an den Märkten abspielt, eine längst überfällige Entwicklung. Die amerikanische Wirtschaft wächst seit rund zehn Jahren rasant und stößt allmählich an ihre Grenzen. Löhne steigen, Arbeitskräfte werden knapp, Maschinen sind ausgelastet. Die amerikanische Notenbank Federal Reserve (Fed) reagiert darauf mit Zinserhöhungen, die das Wachstum herunterbremsen, um eine Überhitzung der Wirtschaft mit steigender Inflation zu verhindern. Das ist ein völlig normaler Vorgang.

Das Problem ist nur, dass die USA von einem Präsidenten regiert werden, der den Ausschlag der Konjunktur zu verschärfen droht. Denn Donald Trump hat praktisch auf dem Höhepunkt des Booms die Steuern



gesenkt und damit der ohnehin heiß laufenden Wirtschaft noch einen zusätzlichen Schub verschafft. Und er hat die Welt mit Strafmaßnahmen überzogen, deren unmittelbare Wirkung in eine ähnliche Richtung geht. Die Handelszölle insbesondere gegen Einfuhren aus China verteuern viele Waren, die in den USA verkauft werden. Und wegen der drohenden Sanktionen gegen den Iran steigt der Ölpreis, was ebenfalls die Teuerungsrate steigen lässt.

Die Fed befindet sich damit in einem Dilemma: Sie muss die Zinsen schnell genug erhöhen, um einen Anstieg der Inflation zu verhindern. Andererseits darf sie nicht zu brachial vorgehen, weil sonst die Konjunktur Schaden nimmt. Trump hat diesen ohnehin schon schwierigen Balanceakt durch seine beispiellosen Attacken auf die eigentlich unabhängige Notenbank noch einmal komplizierter gemacht. Denn nun muss die Fed auch noch darauf achten, dass nicht der Eindruck entsteht, sie sei eine untergeordnete Behörde des Weißen Hauses.

VON GEWINNERN UND VERLIERERN DER FUSSBALL-WELTMEISTERSCHAFT

Die aus deutscher Sicht historische Vorrunde der Weltmeisterschaft 2018 ist beendet – Deutschland verlässt die Bühne in Russland als erster großer Verlierer des Turniers. Gefühlt die einzigen Verlierer eines hervorragend organisierten Turniers ohne Zwischenfälle.

Kroatien überzeugt vollends – drei Siege in der Vorrunde, qualifiziert als Gruppensieger, und scheitert erst im Endspiel am späteren Weltmeister Frankreich.

Aber der größte Gewinner der Weltmeisterschaft ist ein ganz Anderer: Rurik Gislason. Der attraktive Isländer nutzt ganz unbeabsichtigt die große Fuß-

ballbühne, um fleißig Fans zu sammeln – vor allem weibliche. Mit knapp 30.000 Followern bei Instagram startet er ins Turnier, mit 1,2 Millionen reist er zurück in die Heimat. Auch wenn die WM-Fanlieblinge das Achtelfinale verpassen, so erobern Gislason und Co. weitere Herzen im Sturm.



NACH DEN WAHLEN: DEUTSCHLAND IM UMBRUCH

Nach dem »Superwahljahr« 2017 standen auch in diesem Jahr spannende Wahlen an. Mit den neu gewählten Landesparlamenten in Hessen und Bayern wurde auch der Bundesrat, das »Parlament der Länderregierungen«, auf Grundlage der Ergebnisse neu konstituiert.

Während in Hessen die Grünen die SPD überholten und damit trotz der herben Verluste der CDU weiter in eine schwarz-grüne Regierung steuerten, holte sich die alleinige Regierung der CSU eine herbe Backpfeife von den Wählern ab. Die CSU bleibt zwar stärkste Kraft, verliert aber die absolute Mehrheit im Landtag. Wahlgewinner sind auch hier die Grünen, die mit

einem zweistelligen Ergebnis zweitstärkste Kraft in Bayern wurden.

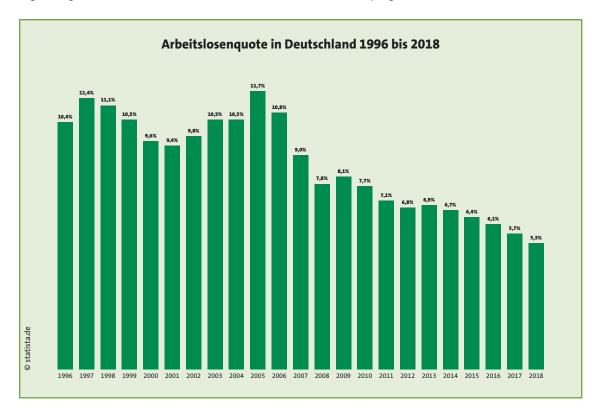
Im Ergebnis der beiden Landtagswahlen kündigte Angela Merkel ihren Rückzug vom Parteivorsitz an. Damit eröffnet sie (ihrer Meinung nach) der CDU die Chance zur Erneuerung. Aber ist dieses Kalkül, den Druck von ihrer Kanzlerschaft zu nehmen und die große Koalition in ruhigeres Fahrwasser zu führen, nicht doch nur eine Illusion einer Politikerin, die ansonsten nicht zu Illusionen neigt.

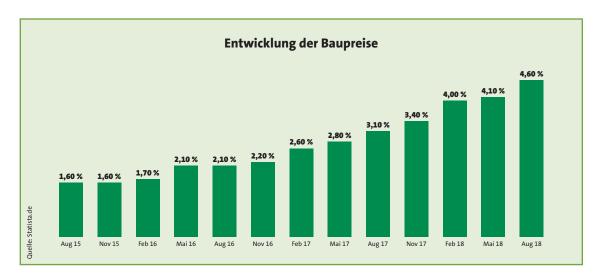
Ihre Entscheidung, nach 18 Jahren an der Spitze den CDU-Vorsitz aufzugeben, hat doch letztendlich alle überrascht. Aber lässt sich die bestehende Regierung dadurch retten? Die große Koalition, einst Regierung für den Notfall, ist selbst ein Notfall geworden. Nicht zuletzt die Ergebnisse der Landtagswahlen in Hessen und Bayern verdeutlichen dies. Die Politikwelt wird immer bunter in Deutschland.

ARBEITSLOSENQUOTE IN DEUTSCHLAND SO NIEDRIG WIE SEIT ÜBER 20 JAHREN NICHT MEHR

Dem Aufschwung der deutschen Wirtschaft tut die politische Entwicklung (derzeit noch) keinen Abbruch. Im Jahr 2018 betrug der Jahresdurchschnittswert der Arbeitslosenquote rund 5,3 Prozent.

Laut der Prognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im Jahr 2018 um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr wachsen. Für das Jahr 2019 wird eine Veränderung des BIP gegenüber 2018 von 1,7 Prozent prognostiziert.





BAUEN UND WOHNEN IN DEUTSCHLAND

Allen Akteuren am Markt ist eines sicherlich nicht entgangen: Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im August 2018 gegenüber August 2017 um 4,6 %.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) ermittelte, ist das der stärkste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit November 2007 (+5,7% gegenüber November 2006). Im Vergleich zum Mai 2018 erhöhten sich die Baupreise im August 2018 um 1,3%. Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von August 2017 bis August 2018 um 5,8%. Unter den Rohbauarbeiten erhöhten sich die Preise für Betonarbeiten um 6,5%, für Maurerarbeiten um 5,4% sowie für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 4,0%. Erdarbeiten waren um 7,0% teurer als im August 2017. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) waren im August 2018 um 4,1% höher als im Vorjahr. Entsprechend steigen damit auch die Schadenaufwendungen für die Versicherer und ein weiterer Anstieg ist vorprogrammiert.

Die Welt (der Versicherungsprämien) ist in Bewegung, aber die GVV wird für ihre Kunden auch zukünftig einen sicheren Hafen bieten können.

Bernd Miethke



VERSICHERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

DAS VERSICHERUNGSJAHR 2018 – EIN RÜCKBLICK

»Angesichts der vielschichtiger gewordenen Risikolandschaft war 2018 ein gutes Jahr für die Branche«, sagte der Präsident des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), Wolfgang Weiler, am Dienstag, 29.01.2019 in Berlin.

Der Crash der Lebensversicherung fiel aus. Im Gegenteil: In der Lebensversicherung nahmen die Beitragseinnahmen um 1,4 Prozent auf 91,9 Milliarden Euro zu. Das Neugeschäft gegen laufenden Beitrag verbesserte sich um 1,9 Prozent auf 5,3 Milliarden Euro, während das Geschäft gegen Einmalbeitrag um 3,7 Prozent auf 27,2 Milliarden Euro zulegte.

In der betrieblichen Altersversorgung wuchs die Zahl der Verträge um 0,5 Prozent auf 15,9 Millionen. Erfreulich entwickelte sich mit einem Plus von gut 5,0 Prozent auch das Neugeschäft bei der Riester-Rente. Die Stornoquote liegt nach ersten Schätzungen auf dem sehr niedrigen Vorjahresniveau von 2,6 Prozent.

2018 GEHÖRT ZU DEN SCHWERSTEN STURMJAHREN

Den größten Leistungsanstieg bei Schadenzahlungen (+30 Prozent auf 6,6 Milliarden Euro) verzeichnete der Bereich Industrie/Gewerbe/Landwirtschaft. Hier schlugen Stürme und mehrere große Feuerschäden ins Kontor. Die Wohngebäudeversicherung verbuchte nach einem der schwersten Sturmjahre der vergangenen beiden Dekaden einen Leistungsanstieg um 20 Prozent auf 6,3 Milliarden Euro.

Unterm Strich erreichte die Sparte bei einem versicherungstechnischen Gewinn von 2,6 Milliarden Euro schwarze Zahlen. Die Schaden-Kosten-Quote dürfte bei rund 96 Prozent (Vorjahr: 93,2 Prozent) liegen. »Damit war 2018 ein gerade noch zufriedenstellendes

Jahr für die Schaden- und Unfallversicherer«, sagte der GDV-Präsident.

Der Schwerlaster Versicherungswirtschaft musste sich 2018 der großen Herausforderung einer immer stärker digitalisierten Welt stellen. Gleichwohl wurde und wird der Großteil des Geschäftes noch von Menschen aus Fleisch und Blut gemacht. Wenn auch in Zukunft verstärkt auf die Möglichkeiten von Künstlicher Intelligenz (KI), etwa bei Risikokalkulation oder der Schadenbearbeitung, gesetzt werden wird.

DIE HÄUFIGSTEN SCHADENURSACHEN IN DER GEBÄUDEVERSICHERUNG

Leitungswasserschäden sind in der Wohngebäudeversicherung die teuersten und häufigsten Schäden. Auf Platz 2 folgen Sturm und Hagel. Anders als beim Leitungswasser sind die Zahlen hier jedoch keineswegs konstant – sondern schwanken je nach Wetterlage in unberechenbarem Maß. Auch von Starkregen werden Gemeinden und ganze Städte immer wieder überrascht. Hilfe vom Staat gibt es nicht: Gegen Naturgefahren müssen sich Gebäudebesitzer selbst absichern.

KEIN SOMMER, WIE ER FRÜHER EINMAL WAR

Wenn Überschwemmungen nach Starkregen von wochenlanger Dürre mit katastrophalen Ernteschäden abgelöst werden, dann ist Sommer in Deutschland. Und zwar nicht einer, wie er früher einmal war. Dass die Menschheit derzeit einen Klimawandel erlebt, darüber ist sich die Wissenschaft inzwischen weitgehend einig. Vieles spricht dafür, dass wir – die Menschen – ihn maßgeblich beschleunigen.

Auch hierzulande zeigt sich das Wetter von seinen extremen Seiten. 2018 wird es wohl in die Liga der fünf schwersten Sturmjahre der vergangenen zwei Jahrzehnte schaffen. Mit 1,3 Milliarden Euro lagen die



versicherten Sturm-, Hagel- und Starkregenschäden an Wohngebäuden in den ersten sechs Monaten schon so hoch wie sonst im Gesamtjahr. Und die Schäden der Landwirte durch die anhaltende Trockenheit im Sommer dürften sich auf mehr als zwei Milliarden Euro summieren.

Wird das Extreme also zum Normalen?

STURM – DIE RASENDE GEFAHR

Was ist Sturm und wie entsteht er? Sturm ist ja nichts anderes als starker Wind, also bewegte Luft, sagen Meteorologen. Er entsteht beim Ausgleich von Luftdruckunterschieden zwischen Hoch und Tiefdruckgebieten. Je größer die Druckunterschiede sind, desto stärker ist der Wind. Ab Windstärke 12, ab 118 Kilometern pro Stunde, spricht man von Orkan. Kaltluft aus den Polargebieten und feuchte Warmluft aus den südlichen Breiten treffen aufeinander. Bei sehr großen Temperaturunterschieden zwischen beiden Luftmassen oder starker Höhenströmung sinkt der Luftdruck im Tiefdruckgebiet rapide. Dadurch kann es sich zu einem Sturm- oder Orkantief verstärken. Auf seiner Vorderseite führt es Warmluft nach Norden, auf seiner Rückseite Kaltluft südwärts. Winterstürme sind stärker, weil die Temperaturunterschiede größer sind. Die Luft über den Polargebieten ist dann kälter. Im Winter sind Stürme auch häufiger als im Sommer. Typische Sommerstürme sind mit Gewitter, Regen oder Hagel verbunden. Sie erstrecken sich meist nur über wenige Kilometer, während Winterstürme mehrere Hundert bis 1.000 Kilometer erreichen können.

VERLÄSSLICHE UND FRÜHZEITIGE UNWETTERWARNUNGEN

Warnsystem KATWARN: Achtung! Orkan nähert sich! KATWARN schickt schnell und standortgenau Kata-

strophenmeldungen aufs Smartphone. Die kostenlose Software warnt per App oder SMS. Das Warnsystem KATWARN, das in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut und Mitgliedsunternehmen des GDV entstand, versammelt viele Funktionen in einer digitalen Botschaft: Es informiert über eine drohende Gefahr, gibt standortgenau das betroffene Postleitzahlengebiet an – und signalisiert, was zu tun ist. Die ständige Verfügbarkeit hilft, sich und seine wertvollen Sachen schnell in Sicherheit zu bringen. Auch die stärksten Unwetterwarnungen des Deutschen Wetterdienstes werden vermeldet. Das kündet nicht nur von drohenden Naturgefahren wie Sturm oder Hagel. Auch Themendienste sind abonnierbar – Wetter- und Verkehrsmeldungen für Freiluft-Festivals und Veranstaltungen etwa. Wer KATWARN nutzen möchte, meldet sich im System an – und gibt die Postleitzahl seines Wohnortes oder Aufenthalts-Ortes an. Droht dort eine Gefahr, erhält er den Hinweis mit einem deutlichen Sonderton auf dem Gerät. Was ist das für eine Gefahr? Wie kann ich mich schützen? Auf gleichem Weg gibt es dazu die Entwarnung.

CYBERKRIMINALITÄT, DIE NACH WIE VOR UNTERSCHÄTZTE GEFAHR

Immer wieder hört man von Unternehmen: Wenn das bei uns passiert, löschen wir unseren Server, spielen die höchstens einen Tag alte Datensicherung wieder ein und innerhalb von 24 Stunden sind wir wieder arbeitsfähig. Das mag auf ein »Netzwerk« mit zwei oder drei Arbeitsplätzen zutreffen. Aber eben nicht, wenn es um eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geht. Und erst recht nicht, wenn elektronische Zahlungssysteme verwendet werden. Im Übrigen weiß keiner, wie und was sich bei einem Cyberangriff wohin verbreitet. Was ist, wenn das eigene Netzwerk einen Dritten infi-



ziert hat? Oder ob gem. Datenschutzgrundverordnung zu schützende Daten abgezogen wurden? Dies zu recherchieren und das eigene Netzwerk wieder sauber aufzubauen, kann im schlimmsten Fall Wochen, sogar Monate dauern. Darum kann sich nicht der eigene ITler kümmern. Dafür benötigt man speziell geschulte Fachleute, wie IT-Forensiker, die analysieren, warum der Bildschirm blau oder das Netzwerk lahmgelegt ist. Die Ursachenforschung ist Voraussetzung, um das Ausmaß des Schadens abschätzen und mögliche Folgeschäden verhindern zu können. Auch die Sicherung von gerichtsfesten Beweisen ist ohne den IT-Forensiker kaum möglich.

Diese und andere wichtige Assistance-Leistungen bietet neben vielen anderen Facetten eine Cyberversicherung. Dazu gehören u. a. Rechtsberatungsschutz bei Datenschutzverletzungen, Übernahme von Drittschäden bzw. die Abwehr unberechtigter Ansprüche, Kostenerstattung für die Datenwiederherstellung, oder auch ein professionelles Krisenmanagement, denn keiner mag schlechte »Schlagzeilen«. Spätestens mit dem Inkrafttreten der EU-Datenschutzgrundverordnung ist diese Versicherung kein »nice to have« mehr.

BETRIEBSRENTENSTÄRKUNGSGESETZ: GESETZLICHER ARBEITGEBERZUSCHUSS BEI ENTGELTUMWANDLUNG

Jeder Arbeitnehmer hat einen gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung. Das bedeutet, der Arbeitgeber muss es ermöglichen, Teile des Einkommens für den Aufbau einer betrieblichen Altersversorgung (bAV) zu verwenden. Das kann im Rahmen der Höchstgrenzen steuer- und sozialversicherungsfrei u.a. in einer Direktversicherung, einem Pensionskassen- oder Pensionsfondsvertrag erfolgen.

Künftig wird dabei auf Seiten des Arbeitgebers die

Weitergabe eingesparter Sozialversicherungsbeiträge bei Entgeltumwandlung der Arbeitnehmer verpflichtend sein. Diese Regelung ist Bestandteil des seit dem 01.01.2018 in Kraft getretenen Betriebsrentenstärkungsgesetzes (BRSG).

Ab dem 01.01.2019 werden Arbeitgeber gesetzlich dazu verpflichtet, die Entgeltumwandlung ihrer Arbeitnehmer zu bezuschussen. Diese Verpflichtung gilt für neue, ab 2019 erteilte Zusagen. Für bestehende Zusagen, die vor dem 01.01.2019 erteilt wurden, muss der Zuschuss spätestens ab dem 01.01.2022 gezahlt werden.

Die verpflichtende Regelung der Weitergabe der Sozialabgabenersparnis bedeutet für die Arbeitgeber Klärungs- und auch Handlungsbedarf. Die Regelungen der betrieblichen Altersversorgung sollten in diesem Zusammenhang überprüft werden. Durch die sehr kurz gefassten Regelungen zur Weitergabe der Sozialabgabenersparnis und die Ausdehnung der Regelung auf bereits bestehende Entgeltumwandlungsvereinbarungen werden zahlreiche ungeklärte Fragen aufgeworfen, welche dazu beitragen, die Komplexität in der bAV weiter auszudehnen.

Als exklusives Mitglied des Branchenversorgungswerks für die Wohnungswirtschaft Rente21 e. V. helfen wir Ihnen bei der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen.

Gerd Helmig

Quelle: GDV Medieninformationen, Naturgefahrenreport 2018



IN »HEISSEN« ZEITEN BRAUCHT MAN GUTE PARTNER AN SEINER SEITE

Eine Versicherung ist etwas, das man nie brauchen müssen möchte, aber doch einfach wollen muss, weil man sie immer brauchen tun könnte – so Karl Valentin, ein deutscher Komiker und Autor zum Thema Versicherungen.

Am 02. Dezember 2017 haben wir eine solide Gebäudeversicherung und einen vertrauensvollen Partner mehr als dringend gebraucht. Auf dem Weg zu unserem traditionellen Weihnachtsbasar im Mietertreff ereilte unseren Vorstand die Schreckensnachricht vom Brand in einem unserer mehrgeschossigen Wohnbauten. Und es brannte nicht nur eine Wohnung sondern ein ganzer Hausaufgang mit 39 Wohnungen. Vor Ort bot sich ein grauenvolles Bild: Mehr als 150 Feuerwehrleute versuchten den Brand, der sich über das Treppenhaus in rasender Geschwindigkeit bis in den 10. Stock ausgebreitet hatte, zu löschen und die Bewohner mittels Drehleitern zu retten. Und dies ist auch gelungen. Wir mussten keine Todesopfer beklagen.

Von einer Stunde auf die andere waren alle Bewohner wohnungslos, das Haus baupolizeilich gesperrt und 39 Wohnungen unbewohnbar.

In dieser Situation lernt man seine Geschäftspartner und -freunde richtig kennen. Natürlich ging es zuerst um die Unterbringung und Versorgung unserer Mieter. Hierbei unterstützten uns vor allem die befreundeten Wohnungsgenossenschaften.

Gleichzeitig rollte die Maschinerie »Versicherung« an: Nicht nur unser eigener Gebäudeversicherer stellte Fragen und hatte Anforderungen an uns. Gleichzeitig traten die Haftpflichtversicherung des Verursachers und sämtliche Hausratsversicherungen unserer Mieter auf den Plan.

Und auch wenn unsere Objekte dank des Rahmenvertrages der GVV sehr gut versichert sind, stellte sich nun im konkreten Fall die Frage: Welche Entschädigungssumme können wir von der Gebäudeversicherung erwarten? Der Weg zur Vereinbarung einer pauschalen Entschädigung, die mehrere Millionen beträgt, war mehr als schwierig. Das ganze Ausmaß der Zerstörung und damit der volle Schadensumfang wurden erst sukzessive sichtbar. Und so konnte auch das Sanierungskonzept nur Schritt für Schritt über Monate hinweg entwickelt werden.

Dank der kompetenten Begleitung und Unterstützung durch die GVV bei der Schadensabwicklung— hervorheben möchten wir an dieser Stelle vor allem Herrn Gerd Helmig, der uns immer mit Rat und Tat zur Seite stand – konnten wir uns knapp 12 Monate nach dem Schadensereignis mit dem Gebäudeversicherer zu einer pauschalen Schadenssumme vereinbaren.

Das vereinfacht den Sanierungsprozess erheblich. Denn nun ist klar, mit welchen finanziellen Mitteln wir rechnen können. Voraussichtlich Mitte 2019 wird die komplette Sanierung und Modernisierung abgeschlossen sein.

Und im Ergebnis all dessen können wir sagen – Eine Versicherung ist etwas, das man nie brauchen müssen möchte – aber im Fall der Fälle ist man mit einem zuverlässigen, kompetenten und loyalen Partner wie der GVV an seiner Seite gut aufgestellt.

Jutta Zwick (Prokuristin) & Jörg-Peter Schulz (Vorstand) Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG



BAUZINSEN RÜCKBLICK 2018 – WAS HAT SICH BEI DEN ZINSEN SO GETAN?

Das Jahr 2018 ist vorüber. Was hat dieses insgesamt ereignisreiche Jahr im Hinblick auf die Bauzinsen-Entwicklung gebracht? Wir werfen einen Blick zurück und betrachten die Entwicklung der Hypothekenzinsen im Jahresverlauf 2018.

Das Zinsniveau lag zu Beginn des Jahres wie schon in den Vorjahren sehr niedrig. Zehnjährige Hypothekenkredite waren bei einem durchschnittlichen Beleihungsauslauf für unter 1,4% Zinsen pro Jahr erhältlich. Bei fünfjährigen Darlehen lag die Verzinsung sogar nur knapp über 1,1%.

Die Entwicklung der Bauzinsen im Jahr 2018 verlief primär seitwärts. Es gab allerdings einige moderate Schwankungen. So wurden für zehnjährige Immobilienkredite in der Spitze bis zu 1,6 % Zinsen fällig, für Kredite mit fünf Jahren Laufzeit bzw. Zinsbindung mussten in der Spitze 1,35 % Zinsen gezahlt werden.

Zum Jahresausklang 2018 notierten die Zinssätze sowohl bei fünf als auch bei zehn Jahren Laufzeit jedoch nahezu wieder auf dem Wert des Jahresbeginns. Die Entwicklung der Bauzinsen war für Kreditnehmer damit insgesamt positiv. Es ist nicht zu einer Zinswende und damit zu einer flächendeckenden Verschlechterung der Konditionen gekommen.

Auch im Hinblick auf die Zinsdifferenz zwischen verschiedenen Laufzeiten führte die Zinsentwicklung 2018 nicht zu nennenswerten Änderungen. Kurzläufige Kredite sind nach wie vor etwas günstiger als langfristige Hypothekendarlehen. Allerdings rechtfertigen die Aufschläge keinesfalls den Verzicht auf eine langfristige Zinsbindung, wenn diese für die Tilgung benötigt wird. Die zusätzlichen Kosten einer längeren Zinsbindung fallen moderat aus und eliminieren das Zinsänderungsrisiko.

Die Zinsen entwickelten sich 2018 weniger schwankend als die Zinsentwicklung an den Anleihemärkten. Hier zeigten sich größere Ausschläge. So erreichte die Rendite zehnjähriger deutscher Staatsanleihen in der Spitze 0,75 %. Dieses Niveau wurde im Februar 2018 gezahlt. Zum Jahreswechsel lag die Rendite jedoch wieder unter 0,2 % – dem tiefsten Wert des gesamten Jahres 2018.

Ursächlich für den zwischenzeitlichen Anstieg der Renditen am Anleihemarkt waren Fantasien der Märkte im Hinblick auf eine bevorstehende Zinswende. Diese Fantasien wurden maßgeblich aus den USA betrieben. Die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve hat einen anderen Weg eingeschlagen als die Europäische Zentralbank (EZB).

DIE BAUZINSEN 2018 UND DIE ZENTRALBANKEN

Die Federal Reserve Bank hat ihren Ende 2016 eingeschlagen Weg fortgesetzt und die Zinsen im Jahr 2018 insgesamt viermal erhöht. Seit dem 19. Dezember 2018 beläuft sich der Leitzins in den USA auf 2,25% bis 2,5% (Durchschnitt: 2,38%). In der Eurozone und in Japan liegen die Leitzinssätze dagegen seit dem ersten Quartal 2016 bei 0,0% bzw. 0,05%. In Großbritannien hat es im August 2018 eine Leitzinserhöhung von 0,5% auf 0,75% gegeben.

Die Leitzinsen sind für die Bauzinsen-Entwicklung ein sehr wichtiger Indikator, da sie direkt die Geldpolitik der Notenbank widerspiegeln. Die Geldpolitik der Notenbanken wiederum ist maßgeblich verantwortlich für das Zinsniveau am Anleihe- und Pfandbriefmarkt. Dass die Hypothekenzinsen sich im Jahr 2018 kaum bewegt haben, ist auch auf die unveränderte geldpolitische Ausrichtung der EZB zurückzuführen.

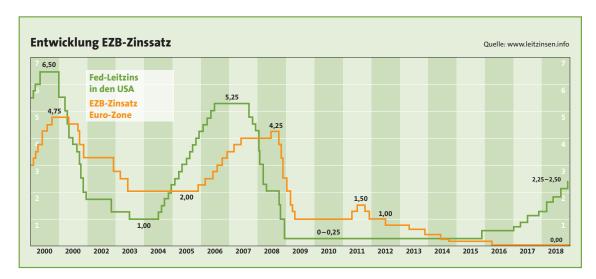
Die EZB hat im Jahr 2018 abermals Anleihen am Markt aufgekauft und dadurch die Renditen gedrückt. Das umstrittene Anleihekaufprogramm wurde im Oktober im monatlichen Volumen von zuvor 30 Milliarden EUR auf 15 Milliarden EUR halbiert. Mit dem Jahr 2018 laufen aber die Anleihekäufe aus. Die EZB hat insgesamt Anleihen im Wert von ca. 2,6 Billionen EUR erworben.

WIE WIRKT SICH DIE INFLATION AUF DIE ZINSEN AUS?

Am Ausstieg aus dem Anleihekaufprogramm will die EZB jedoch nur festhalten, wenn die Inflation sich weiter wie von den Währungshütern gewünscht entwickelt. Die EZB strebt laut den Statuten eine Teuerungsrate von knapp unter 2% pro Jahr an.

Allerdings hat die EZB in diesem Jahr durchblicken lassen, dass sich diese Inflationsrate als mehrjähriger Durchschnittswert interpretieren lässt. Zudem gilt der Wert nicht nur für Deutschland, sondern für die gesamte Eurozone.

Was bedeutet dies? Die Inflationsrate lag einige Zeit deutlich unter dem kommunizierten Inflationsziel. Dies ist nicht zuletzt auf die nach wie vor schwierige konjunkturelle Situation Südeuropas zurückzuführen. Interpretiert die EZB ihr Inflationsziel als mehrjährigen Mittelwert, könnte auf eine Phase von Inflationsraten unterhalb des Zielwertes auch eine Phase mit Inflationsraten oberhalb des Zielwertes folgen.



Das bedeutet, dass auch bei Inflationsraten deutlich über der Marke von 2% nicht zwingend mit Leitzinserhöhungen zu rechnen ist.

Im November lag die Inflationsrate im Euroraum bei 2,0% nach 2,2% im Oktober.

Das niedrige Zinsniveau gilt als eine der Hauptursachen für die in Teilen Deutschlands weiter stark steigenden Immobilienpreise. Vor allem in den Ballungsgebieten sowie den Universitätsstädten steigen die Mieten und Preise weiter stark.

Mittlerweile erlahmt jedoch offensichtlich das Interesse institutioneller Investoren. Dies könnte ein Frühindikator für ein Ende des Preisanstiegs sein. Eine Studie des Beratungshauses PricewaterhouseCoopers (PwC) kommt zu dem Schluss, dass viele professionelle Anleger Berlin, Frankfurt, Hamburg und München als überteuert ansehen.

Laut der im November 2018 veröffentlichten Studie hat Großbritannien Deutschland trotz der Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Brexit den Rang abgelaufen.

In einem zwölfmonatigen Studienzeitraum wurden auf der Insel 68 Milliarden EUR, in Deutschland 65 Milliarden EUR in Wohnungen und Häuser investiert. Auf den Immobilienmarkt in Frankfurt wirkte sich der bevorstehende Brexit jedoch positiv aus: Hier wurden mit 8 Milliarden EUR 12,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum investiert. Der Grund dafür sind die erwarteten Umzüge von Londoner Banker in die Mainmetropole.

Auch die Deutsche Bundesbank wies in einer Analyse darauf hin, dass die Immobilienpreise, nicht zuletzt verursacht durch die Bauzinsen-Entwicklung, seit mittlerweile zehn Jahren steigen. Der deutsche Immobilienaufschwung sei in einer Spätphase angekommen. Eine flächendeckende Immobilienblase sieht die Bundesbank zwar nicht, gleichwohl konstatieren die Experten in Ballungsräumen Überbewertungen von bis zu 30%.

WAS BEDEUTET DIESE ENTWICKLUNG FÜR KÄUFER UND EIGENTÜMER?

Die Entwicklung der Bauzinsen im Jahr 2018 hat wenig geändert. Die Zinsen sind zum Jahresausklang in etwa so hoch wie zu Jahresbeginn. Das Zinsumfeld für Neuund Anschlussfinanzierungen bleibt damit günstig. Wer bauen oder kaufen möchte, kann unverändert zu Top Konditionen finanzieren.

Ein Wermutstropfen für alle Käufer ist die Entwicklung der Immobilienpreise. Insbesondere in den Ballungsgebieten und in Universitätsstädten müssen sehr hohe Preise für Wohnungen und Häuser gezahlt werden. Sowohl die niedrigen Zinsen als auch die hohen Immobilienpreise sind nicht zuletzt auf die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zurückzuführen. Ändert sich diese Geldpolitik im Jahr 2019? Zeit für einen Ausblick auf die Bauzinsen-Entwicklung im nächsten Jahr!

Im Bereich Zinsentwicklung gibt es viele Vermutungen und Prognosen, von Experten oder Leuten, die sich zumindest für solche halten. Auch deshalb ist die Entwicklung in puncto Bauzinsen immer kritischer zu sehen. Seit Jahren erleben wir neue Tiefstände bei den Zinsen. Seit Jahren sind Experten der Meinung, dass nun die Zinswende eintreten wird. Doch die Bauzinsentwicklung ging kontinuierlich weiter runter.

WIE ENTWICKELN SICH BAUZINSEN AKTUELL?

Bauzinsen für die Immobilienfinanzierung orientieren sich am sogenannten Markt. Wer den Chart für den Verlauf der Bauzinsen in den letzten Jahren begutachtet, wird feststellen, dass diese stark gesunken sind. Einen aktuellen Baukredit zu bekommen ist günstig wie nie. Doch woran liegt das?

WOVON IST DIE ZINSENTENTWICKLUNG ABHÄNGIG?

Nun wird der Kern der Materie dargestellt. Ehe auf Leitzinsen eingegangen wird, sollen die Pfandbriefe



ein wenig genauer erläutert werden. Staatsanleihen und Pfandbriefe sind als Regulatoren für den Bauzins und somit für die Baufinanzierung zu sehen, da diese als sichere und solide Anlageform gelten.

Die Kosten für ein Darlehen richten sich nach der Deutschen Giro-Zentrale Frankfurt, die die Rendite für zehnjährige Pfandbriefe ausgibt. Die Zahl wiederum wird von Landesbanken, der Deka-Bank und den Sparkassen ermittelt. Als zweite Orientierung werden Bundesanleihen über einen Zeitraum von 10 Jahren herangezogen. Diese drei Faktoren, rechnet man die Hypothekenfinanzierung hinzu, haben in den letzten Jahren eine sehr ähnliche Entwicklung genommen, sodass durchaus davon die Rede sein kann, dass ein signifikanter Zusammenhang vorherrscht.

Ein weiterer Faktor, der gerne vernachlässigt wird, ist aber ebenso anzuführen. Es handelt sich um die Preisexplosion im Immobiliensektor, die bereits kurz angerissen wurde. Schon seit vielen Jahren ist hier eine bedenkliche Entwicklung zu verzeichnen. Betroffen davon sind Großstädte sowie der urbane Raum im Allgemeinen. Als Paradebeispiele dafür dienen Hamburg, Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf sowie deren Umfeld, wo die Preise um 20 Prozent bis 30 Prozent allein in den letzten fünf Jahren gestiegen sind. Seitens der Banken war hier bei der Finanzierung Entgegenkommen gefragt, um den Markt nicht versiegen zu lassen.

Als schon eher indirekter Einflussgeber muss der Leitzins der EZB gesehen werden. Zwar ist er maßgeblich wichtig, doch der Verbraucher kommt damit nicht direkt in Kontakt. Der Leitzins der EZB gibt Auskunft darüber, wie viel Zinsen die Banken dafür aufwenden müssen, wenn sie Geld von der Europäischen Zentralbank leihen. Dadurch ergibt sich eine Kettenreaktion. Der historische Tiefstand des Leitzinses erlaubt es Banken sehr billig Geld zu leihen. In der Folge können

diese günstigen Konditionen an den Kunden direkt weitergegeben werden, sodass der Zins für den Bau günstig ausfällt.

Weitere Leitzinsen sind im EURIBOR und LIBOR auszumachen. Hierbei handelt es sich um sogenannte Interbankenzinsen. Kreditinstitute leihen sich nicht nur einzig bei Zentralbanken Geld, sondern auch untereinander. Hierfür gibt es ebenfalls Leitzinsen. Die oben aufgeführten Varianten sind die für Deutschland bzw. Europa wichtigsten Indikatoren auf diesem Gebiet, wobei diese natürlich in starker Abhängigkeit zum Leitzins der EZB stehen.

Des Weiteren sind natürlich auch wirtschaftliche und geopolitische Einflussfaktoren zu nennen. Würde ein Krieg in Mitteleuropa ausbrechen, so hätte das freilich enorme Auswirkungen auf den Zinsmarkt. Doch nicht nur unsere eigene Politik und Wirtschaft sind entscheidend. Später wird noch kurz darauf eingegangen, warum die USA hauptverantwortlich für die niedrigen Bauzinsen sind.

WIE ENTWICKELN SICH DIE BAUZINSEN 2019

Bevor wir auf eine zukünftige Zinsentwicklung eingehen wollen, soll dargelegt werden, wie sich die aktuelle Lage für die deutsche Baufinanzierung darstellt. Die aktuelle Höhe der Zinsen ist lächerlich gering. Wir befinden uns seit geraumer Zeit, nicht erst seit einigen Monaten, in einer Niedrigzinsphase. Doch warum ist das so?

Im Jahr 2007 erwischte die Märkte eine globale Wirtschaftskrise, die ihren Ausgang in der Subprime-Krise in den USA hatte. Das Kartenhaus der billigen und vor allem überbewerteten Kredite brach zusammen. Die EU war unter anderem deshalb so stark davon betroffen, da die Stabilität im eigenen Konstrukt nicht sehr hoch war. Probleme mit Irland, Portugal, Spanien, Italien und nicht zuletzt Griechenland wa-

ren die Folge. In weiterer Konsequenz schrumpfte die Wirtschaft. Wie kann diese Entwicklung aufgehalten werden?

Die Antwort ist relativ einfach. Das Geld wird billig zum Fenster hinausgeworfen. Die EZB betreibt seit Jahren eine expansive Geldpolitik, was zur Folge hatte, dass der Zinssatz massiv gesunken ist. Trotz der wirtschaftlichen Misere sollte der Konsumwille des Verbrauchers aufrechterhalten bleiben. Immobilien sind dafür ein wunderbares Beispiel. Unglaublich viele Arbeitsplätze hängen daran. Man muss sich nur vor Augen führen, wie viele Menschen an einer Baustelle täglich unterkommen. Das wiederum führt dazu, dass die Konjunktur wieder gestärkt wird. Oberstes Ziel ist es, dass eine Deflation vermieden wird. Das bedeutet, dass das Geld immer mehr wert wird, was Verbraucher dazu veranlassen würde, darauf »hocken« zu bleiben anstatt zu konsumieren, worauf unser System nun einmal basiert.

Dieser Trend setzt sich auch in 2018 fort. Seit März ist die EZB dabei, monatlich Anleihen in Höhe von 60 Milliarden Euro anzukaufen, sodass in der Eurozone, vor allem in den wirtschaftlich schlechter gestellten Ländern, mehr Liquidität vorherrscht. Diese Methode wird als »Quantitative Easing« bezeichnet. Ohne Maßnahmen wie diese wäre das Zinsniveau deutlich höher.

Doch die Deutschen bzw. die Europäer leben nicht auf einer einsamen Insel. Die Globalisierung zieht unter anderem nach sich, dass man auch andere Zentralbanken beobachten muss. In den USA verfolgt die FED (Federal Reserve Bank) ein ähnliches Modell und setzt ebenso auf »Quantitative Easing«. Das Programm läuft allerdings aus. Dies dürfte zur Folge haben, dass die Leitzinsen angehoben werden. Die FED orientiert sich mehr an den heimischen wirtschaftlichen Daten. Dem zugrunde müsste bereits in naher Zukunft eine Zinsanhebung stattfinden, die definitiv Auswirkungen auf Europa haben wird. Experten sind sich uneinig darüber, ob dies 2019 stattfinden wird. Das hätte wiederum zur Folge, dass hohe Anlagesummen aus dem Euro-Raum in die USA fließen, um den Zinsvorteil zu nutzen. Das würde zur Konsequenz haben, dass sich der Zinsmarkt hierzulande mindestens stabilisiert und in weiterer Folge wieder ansteigt.

Wie also sieht die weitere Zinsentwicklung für eine Immobilie 2019 aus? Was den europäischen Zinsmarkt betrifft, so ist mit keinen größeren Veränderungen zu rechnen. Die EZB wird sich in diesem Jahr vor allem noch darauf konzentrieren, eine flächendeckende Deflation zu verhindern. Das bedeutet natürlich auch, dass Zinserhöhungen nicht zur Debatte stehen.

Was aber, wenn der Kunde noch mitten in der Baufinanzierung ist und die Zinsbindung erst in zwei oder drei Jahren ausläuft? Hierfür ist das Forward Darlehen zu empfehlen. Mit einem Forward Darlehen sichert sich der Kunde die aktuell niedrigen Zinsen für die Zukunft, wobei natürlich ein kleiner Aufschlag zu zahlen ist. Für das Jahr 2019 ist diese Vorgehensweise noch absolut zu empfehlen. Denn es ist gewiss, dass die Zinswende kommen wird, fraglich ist nur der Zeitpunkt.

BAUZINSEN: PROGNOSE UND TREND FÜR DAS JAHR 2019/2020

Wie bereits festgehalten wurde, ist nicht damit zu rechnen, dass es kurzfristige Zinsanhebungen geben wird. Experten rechnen damit, dass auch in 2019 weiterhin eine Seitwärtsbewegung stattfinden wird. Das heißt, dass die Zinssätze konstant bleiben werden. Die Gründe hierfür sind mannigfaltig verstreut. Hauptsächlich aber geht es darum, wie schon dargelegt, die Deflation zu verhindern und die Eurozone in eine gesunde Inflation, die sich um die 2 Prozent herum bewegt, zu führen.

Solange dahingehend keine Stabilität zu erkennen ist, wird es auch keine großartigen Zinssprünge geben, zumindest bis Mitte 2019. Bis zu diesem Zeitpunkt macht eine Baufinanzierung aber vor allem eine Anschlussfinanzierung oder Umschuldung im Sinne eines Fordward-Darlehens absolut Sinn.

Was aber spricht dafür, dass die Zinsanhebung früher eintreffen könnte? Spannend zu beobachten wird sein, wann die FED entsprechende Konsequenzen aus der amerikanischen Wirtschaft zieht und die Zinsen weiter anheben wird. Sollte dies schnell geschehen, dürfte auch die EZB unter Zugzwang stehen, sodass das Kapital nicht nach Übersee abwandert. Ein weiteres Indiz dafür ist die überraschend positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft. In den letzten Wochen und Monaten sind die Konjunkturerwartungen immer wieder nach oben geschraubt worden. Die Wirtschaft blüht.

Auf der anderen Seite stellt Deutschland in der EU damit eher eine Ausnahme dar. Viele Länder bewegen sich im Bereich des Nullwachstums und bekämpfen die Deflation. Das wiederum spricht dafür, dass auch 2019 keine wirklichen Zinserhöhungen zu erwarten sind.

Das Jahr 2019 wird uns also mit vielen Herausforderungen gegenüber treten, welchen die GVV in gewohnter Weise begegnen wird. Sei es die ausgewogene Auswahl an preiswerten Versicherungsprodukten oder die Erkundung günstiger Finanzierungsmittel. Wir sind für Sie da!

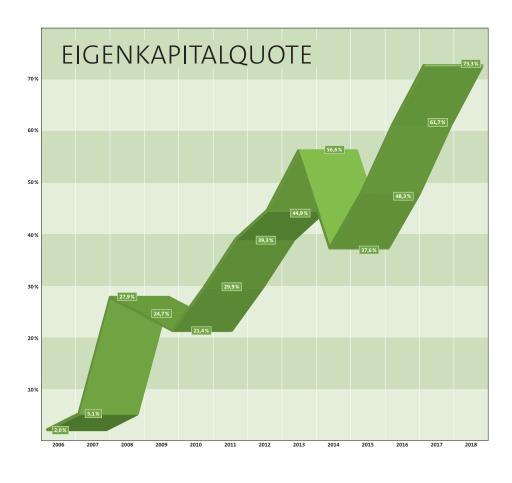
Stefan Discher

VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

AKTIVA	Bilanz zum 31.12.2018		Bilanz zum 31.12.2017	
	TEuro	%	TEuro	%
Sachanlagen	218,5	7,8	149,0	5,7
Finanzanlagen	50,0	1,8	50,0	1,9
Forderungen	280,7	10,0	264,7	10,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.852,7	66,1	1.814,3	68,8
Flüssige Mittel/Wertpapiere	392,0	14,0	353,0	13,4
Rechnungsabgrenzungsposten	10,3	0,4	6,1	0,2
Summe Aktiva	2.804,2	100,0	2.637,0	100,0

PASSIVA	Bilanz zum 31.12.2018		Bilanz zum 31.12.2017	
	TEuro	%	TEuro	%
Eigenkapital	2.056,5	73,3	1.627,1	61,7
Rückstellungen	136,5	4,9	148,6	5,6
Kreditverbindlichkeiten	455,0	16,2	715,0	27,1
Lieferverbindlichkeiten	5,3	0,2	7,3	0,3
Sonstige Verbindlichkeiten	150,9	5,4	139,0	5,3
Summe Passiva	2.804,2	100,0	2.637,0	100,0



ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

	01.01. bis 31.12.2018		01.01. bis 31.12.2017	
	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	2.149,0	100,0	1.986,4	100,0
+ sonst. betriebl. Erträge	97,3	4,5	84,6	4,3
- Personalaufwand	780,4	36,3	705,9	35,5
- Abschreibungen	43,5	2,0	28,5	1,4
- sonst. betriebl. Aufwand	632,3	29,4	601,9	30,3
+ Finanzerträge	29,4	1,4	28,8	1,4
- Finanzaufwand	12,3	0,6	17,5	0,9
- EE-Steuern	241,6	11,2	223,1	11,2
Ergebnis nach Steuern	565,6	26,3	522,9	26,3
- sonstige Steuern	1,6	0,1	1,9	0,1
Jahresergebnis	564,0	26,2	521,0	26,2



FINANZLAGE

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2018 in Euro	2017 in Euro
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	563.955,23	520.983,60
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	43.538,65	28.532,57
- Abnahme der Rückstellungen	20.778,00	8.298,00
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.069,89	-92.236,68
- Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	42.837,29	-24.468,68
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.982,49	-4.359,00
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.098,92	-16.315,78
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,00	2,00
- Zinserträge	1.249,30	409,83
+ Zinsaufwendungen	12.288,26	17.462,26
- Ertragsteuerertrag	27,00	0,00
+ Ertragsteueraufwand	241.659,57	223.074,35
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-241.632,57	-223.074,35
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	8.615,60	-38.132,18
+/- Ertragsteuerzahlungen	-233.016,97	-261.206,53
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	547.580,69	624.889,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	113.031,65	83.601,57
+ Erhaltene Zinsen	1.249,30	409,83
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-111.782,35	-83.191,74
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	124.500,00	122.500,00
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	260.000,00	260.000,00
- Gezahlte Zinsen	12.288,26	17.462,26
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	396.788,26	399.962,26
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	39.010,08	141.735,00
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	352.968,01	211.233,01
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	391.978,09	352.968,01

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich aus der Position »Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks« und den jederzeit fälligen Bankverbindlichkeiten zusammen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018 in Euro	2017 in Euro
Umsatzerlöse	2.149.009,30	1.986.366,38
sonstige betriebliche Erträge	97.328,01	84.628,72
	2.246.337.31	2.070.995,10
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	645.210,15	585.852,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	135.220,43	120.058,69
	780.430,58	705.911,23
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	43.538,65	28.532,57
sonstige betriebliche Aufwendungen	632.299,27	601.937,47
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.249,30	409,83
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.153,95	28.374,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.288,26	17.462,26
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	241.632,57	223.074,35
Ergebnis nach Steuern	565.551,23	522.861,60
sonstige Steuern	1.596,00	1.878,00
Jahresüberschuss	563.955,23	520.983,60
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.015.189,94	624.206,34
Ausschüttung	140.000,00	130.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	0,00	-1.015.189,94
Bilanzgewinn	1.439.145,17	0,00

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

Aktiva		
	31.12.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.477,00	148.985,00
III. Finanzanlagen		
Genossenschaftsanteile	49.972,00	49.972,00
	268.450,00	198.958,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	280.721,47	264.651,58
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.852.720,80	1.814.324,12
	2.133.442,27	2.078.975,70
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	391.978,09	352.968,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.318,54	6.102,26
Bilanzsumme Aktiva	2.804.188,90	2.637.003,97

Passiva		
	31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00	300.000,00
Eigene Anteile	-82.600,00	-88.100,00
Eingefordertes Kapital	217.400,00	211.900,00
II. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	400.000,00	400.000,00
III. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	1.015.189,94
IV. Bilanzgewinn	1.439.145,17	0,00
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	18.376,59	9.760,99
2. Sonstige Rückstellungen	118.110,00	138.888,00
	136.486,59	148.648,99
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	455.000,00	715.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.288,65	7.271,14
3. Sonstige Verbindlichkeiten	150.868,49	138.993,90
	611.157,14	861.265,04
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme Passiva	2.804.188,90	2.637.003,97

AKTIVITÄTEN IM FINANZIERUNGSBEREICH

Im Geschäftsjahr 2018 konnten mehr als 24,8 Millionen Euro an Finanzierungsvolumen vermittelt werden. Hieraus wurde ein Provisionsertrag von T€ 148 (Vj. T€ 124) erzielt. Über 75 % dieser Provisionserlöse erzielten wir durch die Zusammenarbeit mit unseren Gesellschaftern.

Im Bereich der Vermittlung von Geldanlagen war die Versicherungswirtschaft im Jahr 2018 ein starker Partner für uns. Wir haben für unsere Kunden und Gesellschafter im kurzfristigen Anlagebereich trotz äußerst schwierigem Marktumfeld mit z.T. Negativzinsen noch einen Zinssatz von 0,3 % p. a. generieren können. Dies wirkte sich auch positiv auf die Entwicklung der GVV in diesem Bereich aus.

Der Gesamtertrag des Finanzierungsbereiches von T€ 186 einschließlich T€ 37,6 an Vermittlungserträgen für Geldanlagen für das Geschäftsjahr 2018 stellt für die GVV mbH einen wichtigen Beitrag zum Gesamtergebnis dar.

Vielen Dank an dieser Stelle natürlich an alle Gesellschafter und Kunden, die durch das in uns gesetzte Vertrauen einen erheblichen Anteil zu diesem Ergebnis beigetragen haben.

WAS HABEN WIR KONKRET FÜR UNSERE GESELLSCHAFTER UND KUNDEN IM JAHR 2018 GETAN:

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeiten lag in 2018 auf umfassenden Portfolioanalysen im Bereich der Kreditverbindlichkeiten des Wohnungsunternehmens.

Zu diesen Portfolioanalysen gehörten:

- · Entzerrung von Klumpenrisiken
- Neuordnung von Kreditsicherheiten
- · Optimierung von Bestandsdarlehen
- Verifizierung von vorteilhaften Forwardkonditionen
- Schaffung von Beleihungsfreiräumen im Zuge von Bankverhandlungen
- Grundbuchbereinigungen

Um eine qualifizierte Finanzierungsstruktur im Unternehmen zu analysieren, ist heute eine fundierte und eingehende Betrachtung des Darlehensportfolios erforderlich. Hierbei stehen die Auflösung von Klumpenrisiken und die Optimierung der Besicherungsstrukturen im Vordergrund. Kreativität – für die Schaffung von Beleihungsspielräumen und die Optimierung komplexer Portfoliostrukturen – sind in diesem Zusammenhang gefragt.

Ferner konnten wir erfolgreich Konditionssicherungen in die Zukunft gerichtet (Forwarddarlehen) vereinbaren. Im Zuge dieser Vereinbarung, konnten wir entsprechende Grundstücksfreigaben mit der haltenden Bank erzielen.

Die Finanzierungsspezialisten der GVV erhielten u. a. den Auftrag, bei einem Neubauvorhaben für die optimale Finanzierung zu sorgen. Bei der Finanzierungssausschreibung entschied sich der Kunde für die Aufnahme eines Langläufer-Darlehens – als 25 jährige-Volltilgervariante – mit einem festen attraktiven Zinssatz. Somit kann das Wohnungsunternehmen auf einer über die gesamte Darlehenslaufzeit völlig gesicherten Refinanzierungsstruktur aufbauen. Durch die komplette Ausschaltung eines Zinsänderungsrisikos erhöht sich die Plan- und Realisierbarkeit des Neubauprojekts naturgemäß deutlich.

Durch Implementierung eines Finanzierungsmanagements im Rahmen der Finanzierungsportfolioanalyse konnten wir für diverse Gesellschafter eine erhebliche Zeit- und Arbeitsersparnis für Darlehensneuaufnahmen generieren. Auch eine Umstellung von objektbezogenen Finanzierungen auf Wohnquartiersfinanzierungen (Unternehmensfinanzierungen) hat im vergangenen Jahr bei unseren Gesellschaftern zu entsprechenden Erfolgen geführt.

Im Fokus für das kommende Geschäftsjahr werden weiterhin die Analyse des Darlehensportfolios und das Finanzierungsmanagement für kleine und mittelständische Wohnungsunternehmen stehen. Dem Finanzierungsteam der GVV ist es gelungen auch neue regionale Finanzierungspartner zu gewinnen. Weitere Kernthemen sind wie bisher die frühzeitige Erkennung von Klumpenrisiken und die Neuordnung von Sicherheiten.

Die oft zitierte Nachhaltigkeit in der Arbeit mit unseren wohnungswirtschaftlichen Kunden ist für uns keine Floskel sondern wird zu 100% gelebt. Als Spezialist für Versicherungen und Finanzierungen sind und bleiben wir ausschließlich auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtet.

Fordern und nutzen Sie unser Wissen – profitieren Sie von unserer Fachkompetenz und Marktpräsenz.

Stefan Discher

WEIHNACHTSFEIER EINMAL ANDERS — EIN AUSFLUG IN DIE »GOLDENE STADT« PRAG



Es war der Nachmittag des 18. Oktobers, als sich die »Reisegruppe GVV« auf den Weg zum Südkreuz in Berlin machte. Vorbei an riesigen Feldern in Brandenburg und dem tollen Elbsandsteingebirge in Sachsen, fuhren wir mit dem Zug Richtung Prag.

Wir lernten gleich am ersten Abend die tschechische Gastfreundschaft und das gute Essen zu schätzen und verbrachten einen heiteren Abend in gemütlicher Umgebung.

Am folgenden Morgen erwartete uns bereits Frau Marková, um uns »Ihre« Stadt Prag aus einem anderen Blickwinkel zu zeigen. Frau Marková ist keine Unbekannte – bereits 2006 führte sie das damalige Team der GVV durch die Stadt. Nach einer sehenswerten und ereignisreichen Stadtführung verteilte sich unser Team in verschiedene Richtungen. Ein Grüppchen (die

Frauen) suchte das nächste Shoppingcenter auf, während sich die Männer quer durch die Stadt verteilten. So lernten wir an diesem Tag nicht nur das »U Fleku«, das bereits 1499 gegründete Brauhaus, sondern auch die Prager Burg, die Prager Rathausuhr und die köstlichen Torten der Stadt kennen.

Den Abend ließen wir dann alle gemeinsam bei einem Tschechischen Bier und einer Portion Gulasch mit böhmischen Knödeln ausklingen.

Am Samstag ging unsere außergewöhnliche Weihnachtsfeier mit einem gemeinsamen Frühstück und der Rückfahrt in die Heimat zu Ende.

Eine Weihnachtsfeier, die uns in Erinnerung bleibt.

Josefine Bönsch & Christian Klaus

PRAKTIKUM BEI DER GVV BERLIN



Zu Beginn des Jahres bekam ich die Möglichkeit, ein einwöchiges Praktikum bei der GVV Berlin zu absolvieren. Die Idee entstand zwischen dem Vorstand der WG Altglienicke, Marion Dawurske und dem Geschäftsführer der GVV, Bernd Miethke.

Da ich direkt nach dem Abitur meine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Genossenschaft begonnen habe, hatte ich keine Vorstellung wie die Arbeit in einem anderen kaufmännischen Unternehmen abläuft. Insofern freute ich mich auf neue Erfahrungen und die Chance, auch die Versicherungsbranche kennenzulernen.

In der kurzen, aber sehr informativen Woche, erhielt ich einen Einblick in die Arbeit der GVV.

Meinen ersten Tag begann ich bei Herrn Ullrich, welcher mir die Grundlagen der Versicherungen, Schadensmeldungen und die weiteren Aufgaben, wenn z.B. ein Schaden von der WG Altglienicke gemeldet wird, näher brachte. Am nächsten Tag erfuhr ich, wie die vielen Veranstaltungen und Tagungen der GVV organisiert werden. Am dritten Tag bekam ich einen Einblick in die Abteilung Finanzierung von Herrn Discher. Die GVV bietet ihren Gesellschaftern neben der Erstellung eines Versicherungskonzepts auch Unterstützung bei der Beschaffung von Darlehen oder bei der Analyse der gesamten Finanzstruktur im Wohnungsunternehmen an. An den beiden letzten

Tagen konnte ich zunächst selbst dabei mitwirken, eine Cyber-Versicherungspolice zu analysieren. Später erklärte mir Frau Schulze, wie die laufende Betreuung und das Anwerben der Gesellschafter gehandhabt werden. Zuletzt erläuterte Herr Miethke seine Aufgabenbereiche als Geschäftsführer.

Mein Wissen darüber, welche Versicherungen abgeschlossen werden können oder sollten, welche Finanzierungsmöglichkeiten ein Wohnungsunternehmen besitzt und was die Kerninhalte einer Gesellschaft sind, konnten dadurch vertieft und erweitert werden.

Des Weiteren konnte ich eine Art der Zusammenarbeit mit der Außenstelle in Guben erfahren. Mittels Telefonkonferenzen wird jeweils über die Ziele und Pläne der kommenden Woche diskutiert.

Ich erlebte in der Zeit, wie ich es auch von der WG Altglienicke nicht anders kenne, ein sehr freundliches und familiäres Team, in dem man sich von der ersten Minute an willkommen fühlt.

Ich danke an dieser Stelle Herrn Miethke und Frau Dawurske für die Möglichkeit dieser Kooperation und würde es auch für zukünftige Auszubildende der jeweiligen Unternehmen als Bereicherung empfinden.

Tim Franzke

Auszubildender der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG zum Immobilienkaufmann im 3. Lehrjahr



Raus aus der brandenburgischen Niederlausitz und rein in die Großstadt. Ich habe eine ereignisreiche und aufregende Woche hinter mir. Ich durfte die GVV besuchen und vieles zum Thema Versicherungen und Finanzen kennenlernen.

Nachdem ich am ersten Tag herzlichst aufgenommen wurde, startete der für mich aufgestellte Wochenplan.

Nachdem mir Herr Discher Finanzierung und Finanzierungsprojekte näherbrachte, erklärte mir Herr Helmig welche Versicherungen in der Immobilienwirtschaft relevant sind, welche Aufgaben sie haben und in welcher Situation welche Versicherung in Kraft tritt. Eine spannende Angelegenheit, wie sich für mich herausstellte. Hierbei konnten alle meine zahlreichen Fragen beantwortet werden.

Im Laufe der Woche durfte ich auch von Frau Schulze erfahren, was es im Außendienst alles zutun gibt. Hier steht die Betreuung der Kunden an erster Stelle. Spannend auch hierbei zu sehen, wie umfangreich das geschieht.

Herr Ullrich, der zuständige Ausbilder, erzählte mir näheres zur Ausbildung der Versicherungsfachangestellten und auch Herr Miethke, der Geschäftsführer der GVV, nahm sich sehr viel Zeit, mir Näheres zum Jahresabschluss zu erklären.

Doch auch das Büromanagement muss bewältigt

werden. Hier erklärten mir Frau Bönsch und Frau Cescato, welche ihre Aufgaben im Unternehmen sind. Die Veranstaltungen zu koordinieren ist nur eine von vielen Aufgaben, die hier erledigt werden.

Am letzten Tag durfte ich noch einmal die Niederlassung in Guben besuchen. Dort wurde mir von Herrn Stock abschließend der Vergleich Versicherungen Privat vs. Wohnungswirtschaft nähergebracht.

Abschließend kann ich sagen, dass ich viel lernen durfte und möchte mich noch einmal herzlichst bedanken dafür. Ein tolles Team!

Sandra Schilbach,

Auszubildende der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft zur Immobilienkauffrau im 3. Lehrjahr

INFORMATIONEN DES GVV-BEIRATS

Stand 31.12.2018



Peter Czaja Vorsitzender des GVV-Beirats WG»WEISSENSEE« eG Berliner Allee 231 13088 Berlin 030 / 927 04 40 info@wg-weissensee.de



Marion Dawurske Stellvertretende Vorsitzende des GVV-Beirats WG Altglienicke eG Schönefelder Chaussee 245 12524 Berlin 030 / 678 06 80 wg-altglienicke@t-online.de



Udo Braune Märkische Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Wilhelm-Hensel-Str. 14 14959 Trebbin 033731 / 13094 braune@wbg-trebbin.de

BERICHT DES BEIRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Die Geschichte der GVV ist eine Erfolgsgeschichte. Es ist bemerkenswert, wie sich unsere Gesellschaft, unser Unternehmen entwickelt hat. Viele von Ihnen, wie ich selbst auch konnten die Prozesse begleiten und mitgestalten.

Im Jahr 2015 – das 25. Jahr des Bestehens der GVV, haben wir uns gemeinsam entschieden, ein 100 % iges Unternehmen mit Gesellschaftern der Wohnungswirtschaft zu werden.

Wer hätte diese Entwicklung vorausahnen können, als 1990 die Gründung vollzogen wurde – mit gänzlich anderen Anteilsverteilungen – 50 % haben wir damals als Wohnungsunternehmen gehalten.

Uns hineingefunden in neue Geschäfts- und Rahmenbedingungen.

Und bei allen Erfolgen, gab es doch bald den Wunsch, die Geschicke der GVV in unserem Sinne zu gestalten.

Die Insolvenz der Hartmann und Partner Holding GmbH & Co KG machte es möglich.

Im Rahmen eines Zwischenerwerbermodells war der erste Schritt getan.

Damals haben wir 5 Jahre veranschlagt. 2020 sollte das Ziel erreicht sein und die Anteile letztendlich von der GVV übernommen werden.

Auf Grund der erfolgreichen letzten Jahre ist es bereits ein Jahr früher möglich, die erforderlichen Voraussetzungen sind geschaffen.

Eine Menge Arbeit und Gehirnschmalz steckte in diesen so profan hingeworfenen Vorgängen.

Jedoch Motivation und zielgerichtete Umsetzung der Aufgaben haben dies ermöglicht.

In dieser Zeit waren nicht nur die Anforderungen an unseren Geschäftsführer, Herrn Miethke und an den Beirat hoch. Ohne die kontinuierliche, tägliche Arbeit des GVV-Teams und das Vertrauen der Gesellschafter wäre nichts geglückt.

Ich bin stolz, eingebunden zu sein und so etwas Großartiges mitgestalten zu dürfen.

Das ist aber nur ein Teilausschnitt.

Der Gesellschaftervertrag wurde überarbeitet und den neuen Bedingungen angepasst.

Mit deren Anerkennung und den notariellen Verträgen wird alles zementiert.

Unsere Satzungskommission hat hier hervorragende Arbeit geleistet.

Dann können wir sagen, es ist vollbracht.



Anke Junker-Füchsel WBG »Uckermark« Templin eG Zehdenicker Str. 10 17268 Templin 03987 / 405 24 a.fuechsel@wbg-templin.de



Hartmut Schenk WG »Einheit« Hennigsdorf eG Parkstraße 60 16761 Hennigsdorf 03302 / 80 91 12 vorstand@wg-hennigsdorf.de



Ullrich Witt
Wohnungsgenossenschaft
Finsterwalde eG
Brandenburger Straße 2 g
03238 Finsterwalde
03531 / 60 85 21
u.witt@woge-finsterwalde.de

Unabdingbar geht jedoch die geschäftliche Entwicklung weiter.

Die Versicherungsbranche erwartet in den kommenden Jahren größere Veränderungen. Geschäfte werden neu ausgerichtet und Angebote an den Bedarf der Kunden weiter orientiert.

Ab 2019 plant die Allianz einen europäischen Online-Versicherer, der leichter verständliche Versicherungsverträge anbieten soll, mit niedrigeren Verwaltungskosten. Kunden sollen zufriedener werden – der Online Versicherer wird 90 % der gemeldeten Schäden binnen 24 Stunden begleichen und weniger als 1 % Schadensfälle ablehnen – so das Ziel.

Möglich wird das durch zunehmende Digitalisierung und einhergehenden drastischen Wandel der Kundenwünsche.

Gleichzeitig schaffen die sozio-demographischen Veränderungen in der Bevölkerung und politische Entwicklungen neue gesellschaftliche Rahmenbedingungen für Versicherungsmarketing und -vertrieb.

Als GVV und als Vertreter der Wohnungswirtschaft sind wir hiervon absolut betroffen.

Zunehmend ist eine Polarisierung im Kaufverhalten festzustellen. Oberes und unteres Segment verstärkt sich und die Mitte reduziert sich weiter. Gleichzeitig verändern sich unsere Bevölkerungszahlen. Ohne Zuwanderung ist ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Veränderung der Altersstruktur zu erwarten.

Das Ganze wird begleitet von wachsender Individualität und steigenden Ansprüchen an Beratung und Service. Dies wiederum beeinflusst das Informationsund Nachfrageverhalten erheblich.

Abläufe werden wir in den kommenden Jahren verstärkt prüfen und anpassen.

Dazu kommt, dass die Veränderung der Gebäudesubstanz nach der ersten Sanierungsrunde und zunehmende Wetterquerelen zu Großschäden führen, die letztlich das ganze Versicherungssystem belasten.

Unter anderem sehen wir hierin Herausforderungen unseres Unternehmens für die Zukunft.

Mit unserem Verbund haben wir erhebliche Vorteile hinsichtlich Vermögensbildung, Beratung, Schutz und Wissensaustausch.

Ich wünsche uns allen weitere erfolgreiche Jahre, auf das wir diese mit ebenso viel Kreativität, Zuversicht und Hingabe mit allen einhergehenden Widrigkeiten und Anforderungen in gewohnt guter Qualität meistern.

Anke Junker-Füchsel

UNSERE GESELLSCHAFTER IM ÜBERBLICK

Stand 31.12.2018

Am Mellensee

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Am Mellensee mbH

Angermünde

Grundstücks- und Wohnungsbaugenossenschaft eG Angermünde

Bad Muskai

Wohnungsbaugenossenschaft Bad Muskau eG

Reeskow

Terra Immobilien Hausverwaltung Wohnungsgenossenschaft Beeskow 1959 e.G.

Berlin

Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG GNW Gesellschaft für neues Wohnen mbH & Co. KG GVVB – Berlin GmbH

Wohnungsbaugenossenschaft »Bremer Höhe« eG Wohnungsbaugenossenschaft »Hellersdorfer Kiez« eG Wohnungsbaugenossenschaft »Köpenick Nord« eG Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG Wohnungsbaugenossenschaft »Wendenschloß« eG Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG Wohnungsgenossenschaft »Grüne Mitte« Hellersdorf eG Wohnungsgenossenschaft Johannisthal eG Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG Wohnungsgenossenschaft »WEISSENSEE« e.G.

Blankenfelde-Mahlow

Wohnungsgenossenschaft Mahlow eG Mahlower Wohnungsgenossenschaft 1957 eG

Brandenburg

Baugenossenschaft Kirchmöser e.G. GWG »Neuer Weg« Brandenburg e.G. Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG Wohnungsgenossenschaft »Einheit« Brandenburg eG Wohnungsgenossenschaft Wilhelm Gottschalk eG

Brieselang

Havelländische Hausverwaltung und Immobilienbetreuung Wohnungsgenossenschaft Brieselang »Birkengrund« eG

Britz

Wohnungsgenossenschaft »Glück Auf« Britz eG

Dahme

Wohnungsgenossenschaft »Frohe Zukunft« Dahme e.G.

Döbern

Döberner Wohnungsgenossenschaft eG

Drebkau

Wohnungsbaugenossenschaft »Glückauf« Drebkau-Altdöbern e.G.

Eberswalde

Sauer-Immobilien Haus- und Grundstücksverwaltung Eberswalde WG Eberswalde 1893 eG

Erknei

Wohnungsgenossenschaft eG Erkner

Falkensee

gegefa Gesellschaft für Gebäudewirtschaft Falkensee mbH Wohnungsgenossenschaft Falkenhorst e.G.

Finsterwalde

Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde e.G. Wohnungsbaugenossenschaft von 1909 eG Finsterwalde

Forst

 ${\sf GWG}\ {\sf Forster}\ {\sf Baugenossenschaft}\ {\sf e.G.}$

Frankfurt / Oder

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder eG

Friesack

Wohnungsgesellschaft Friesack mbH

Fürstenberg/Havel

Wohnungsgenossenschaft Fürstenberg/Havel e.G.

Fürstenwalde

Fürstenwalder Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Genossenschaft für Wohnungen und Wohnungsbau eG

Golßer

Grundstücksgemeinschaft Edgar Kaiser

Großräschen

Großräschener WBG »Glückauf« eG

Guben

Gubener Wohnungsbaugenossenschaft – GWG – eG

Güstrow

Allgemeine WohnungsbauGenossenschaft Güstrow-Parchim und Umgebung eG

Halle

Wohnungsgenossenschaft Halle-Süd eG

Hennigsdorf

Wohnungsgenossenschaft »Einheit« Hennigsdorf eG

Hoyerswerda

LebensRäume Hoyerswerda eG

Jüterbog

Siedlungs-Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Kamenz

Wohnungsgenosschaft Wiesa eG

Königs Wusterhausen

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG

Lauta

Wohnungsgenossenschaft Laubusch e.G. Wohnungsbaugesellschaft Lauta mbH

Luckenwalde

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Luckenwalde eG

Müncheberg

Wohnungsbaugenossenschaft »Neues Müncheberg« eG

Nauen

GWG Nauen eG

Nauener Wohnungsbaugenossenschaft eG

Neuruppir

Grundstücks- und Wohnungsbaugenossenschaft Neuruppin eG WBG Neuruppin eG »Karl-Friedrich-Schinkel«

Oranienburg

WOBA Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg

Panketal

Wohnungsgenossenschaft »Heinrich Heine« Zepernick e.G.

Peit:

Wohnungsgenossenschaft Peitz e.G.

Potsdam

Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG Gewoba eG Babelsberg GWG Bauverein Babelsberg eG Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG Wohnungsbaugenossenschaft »Daheim« e.G.

UNSERE GESELLSCHAFTER IM ÜBERBLICK

Wohnungsgenossenschaft »Karl Marx« Potsdam eG Wohnungsbaugenossenschaft Potsdam-West eG

Premnitz

Wohnungsbaugenossenschaft Premnitz e.G.

Pritzwalk

Wohnungsbaugenossenschaft eG »Vereinte Kraft« Wohnungsbaugenossenschaft Pritzwalk eG

Rangsdorf

Wohnungsgenossenschaft »Funk« Rangsdorf e.G.

Rathenow

GWG Rathenow Wohnungsgenossenschaft eG Rathenower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Rüdersdorf

Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

Schwarzheide

Wohnungsbaugenossenschaft Schwarzheide eG

Schwedt

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt e.G.

Sedlitz

Wohnungsgenossenschaft »Frohe Zukunft« e.G.

Seelow

SEWOBA GmbH Seelower Wohnungsbaugesellschaft Wohnungsbaugenossenschaft «Frieden» e.G.

Stahnsdorf

Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf mbH

Teltow

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Templin

 $Wohnungsbaugenossenschaft \, \verb§+*Uckermark§§ Templin eG$

Trebbin

Märkische Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Velten

GWG Lindensiedlung eG Wohnungsgenossenschaft »Vorwärts« Velten eG

Werder/Havel

Wohnungsbaugenossenschaft »Am Stadtpark« eG Wohnungsgenossenschaft »Havelblick« eG

Wildau

Wohnungsgenossenschaft Wildau e.G.

Wilkau-Haßlau

Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land e.G.

Wittenberge

Wohnungsgenossenschaft »Elbstrom« eG Wittenberge

Wittstock

GWV Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Wittstock Wohnungsbaugenossenschaft eG Wittstock/Dosse

Wolmirstedt

Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt eG

Wriezen

Wohnungsgenossenschaft »1959« e.G.

Wusterhausen

Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

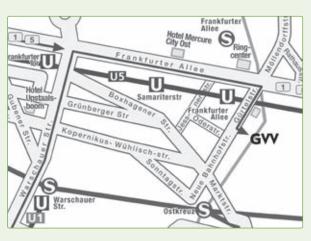
Zehdenick

ZWG Zehdenicker Wohnungsgenossenschaft eG

Zwickau

 $Zwick auer\ Wohnungsbaugenossenschaft\ eG$

IHR WFG 7UR GVV



Im Haus der Steinbeis-Hochschule

GVV – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH

Gürtelstraße 29 A/30 · 10247 Berlin Telefon 030. 24 31 06 0 Fax 030. 24 31 06 19

Büro Guben

Kaltenborner Straße 58 · 03172 Guben Telefon 035 61. 43 13 40 Fax 035 61. 62 97 98



UNSER TEAM

Stand 31.12.2018



Gerd-Uwe Helmig 030. 24 31 06 26 g.helmig@gvv-berlin.de



Bernd Miethke 030. 24 31 06 13 b.miethke@gvv-berlin.de



Petra Weidauer 030. 24 31 06 11 p.weidauer@gvv-berlin.de



Josefine Bönsch 030. 24 31 06 12 j.boensch@gvv-berlin.de



Lisa Laura Augustat 030. 24 31 06 18 l.augustat@gvv-berlin.de

Frank Ullrich

030. 24 31 06 14

f.ullrich@gvv-berlin.de





Claudia Cescato 030. 24 31 06 22 c.cescato@gvv-berlin.de



Uwe Stock 03561. 43 13 40 u.stock@gvv-berlin.de



Maja Schulze 030. 24 31 06 15 m.schulze@gvv-berlin.de



Christian Klaus 030. 24 31 06 17 c.klaus@gvv-berlin.de



Sylke Franz 03561. 62 97 99 s.franz@gvv-berlin.de



Stefan Discher 030. 24 31 06 23 s.discher@gvv-berlin.de



Hans-Joachim Franz 030. 24 31 06 20 h.franz@gvv-berlin.de

Jahrestagung am 12. und 13. September 2019 im Hotel Neptun Rostock-Warnemünde



GVV - VERANSTALTUNGSPLAN 2019

GVV – Veranstaltungen

o₃. April

GVV - Regionaltagung Kloster Chorin

05. Juni

GVV – Regionaltagung Alte Börse Marzahn, Berlin

21. August

ADAC-Fahrsicherheitstraining in Linthe

12./13. September

GVV – Jahrestagung Hotel Neptun, Warnemünde

o6. November

GVV - Versicherungsschulung in Berlin

05. Dezember

GVV – Seniorentreffen in Potsdam

Beirats- und Gesellschafterveranstaltungen

12. März

1. Beiratssitzung in Bad Saarow

15. Mai

2. Beiratssitzung in Berlin

15. Mai

Gesellschafterversammlung Hotel Golden Tulip, Berlin

11. September

3. Beiratssitzung in Warnemünde

27. November

4. Beiratssitzung in Berlin

Wir pflegen Mitgliedschaften und Kooperationen mit folgenden Unternehmen:

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK)





















Impressum: Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH · Gürtelstraße 29 A/30 · 10247 Berlin Verantwortlich für den Inhalt: Bernd Miethke · Telefon: 030/24 31 06 0 · Fax: 030/24 31 06 19 Gestaltung: Tobias Doetsch, Berlin · Druck: Elch Graphics, Berlin