

# *Zukunftsinvestitionen*

*Energetisch sanieren. Wohnqualität verbessern. Chancen nutzen.*



# Inhalt

<i>Vorwort: Kontinuität und Nachhaltigkeit als Erfolgsprinzip</i>	3
<i>Geschäftsbereiche: Fünf Bereiche – Ein gemeinsames Ziel</i>	4
<i>Besondere Projekte 1: Investitionen in attraktiven Wohnungsbau</i>	6
<i>Besondere Projekte 2: Investitionen am Standort Trier</i>	10
<i>Besondere Projekte 3: Investitionen in die Zukunft</i>	12
<i>gbt – Wohnungsbau und Treuhand AG: Organe der Gesellschaft</i>	14
<i>gbt – Wohnungsbau und Treuhand AG: Unternehmensstruktur</i>	15

## **Bilanzteil**

<i>Bilanzteil I: Bericht des Vorstandes</i>	16
<i>Bilanzteil II: Lagebericht 2010</i>	20
<i>Bilanzteil III: Bericht des Aufsichtsrates</i>	27
<i>Bilanzteil IV: Bilanz zum 31. Dezember 2010</i>	28
<i>Bilanzteil V: Entwicklung des Anlagevermögens 2010</i>	30
<i>Bilanzteil VI: Gewinn- und Verlustrechnung</i>	32
<i>Bilanzteil VII: Anhang 2010</i>	33
<i>Bilanzteil VIII: Verbindlichkeitspiegel</i>	38
<i>Bilanzteil IX: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</i>	39

*Es handelt sich nicht um eine gesetzliche Form der Veröffentlichung des Jahresberichtes.  
Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.*

VORWORT

# Kontinuität und Nachhaltigkeit als Erfolgsprinzip

Das Geschäftsmodell der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist auf Kontinuität und Nachhaltigkeit angelegt. Auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist es der gbt damit möglich, sowohl hochwertigen als auch preiswerten und soliden Wohnraum anzubieten und Chancen zu nutzen, die sich auf dem Immobilienmarkt ergeben.

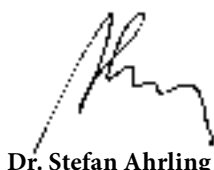
Die gbt hat im Jahr 2010 den eigenen Wohnungsbestand durch den Zukauf des Wohnquartiers „Im Treff“, Trier, mit 98 Wohnungen, 49 Appartements und kleinteiligem Gewerbe erweitert.

Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum gehört auch die Errichtung von Wohneigentum von jeher zum Leistungsspektrum der gbt. Hier konnten bis zum Ende des vergangenen Jahres die 54 Eigentumswohnungen und 139 TG-Plätze im Herz-Jesu-Gelände, bis auf 11 Wohnungen im Bauteil D, an die Erwerber übergeben werden. Das in 2009 in Neuwied begonnene Bauprojekt Due Tempi No. 2 mit 24 Eigentumswohnungen und 44 Tiefgaragenplätzen wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2011 fertig gestellt und an die Käufer übergeben. Die Nachfrage ist auch dort hoch.

Im Bereich Instandhaltung und Modernisierung lag der Fokus auch im Jahr 2010 auf der energetischen Sanierung. In 2010 wurde mit zinsverbilligten Darlehen des Landes mit der energetischen Sanierung von 368 Mietwohnungen im Wohngebiet „Im Schammatt“ begonnen. Die Sanierung ist aller Voraussicht nach bis zum Ende des Jahres 2011 abgeschlossen. Ab 2012 erfolgt die Umsetzung der energetischen Sanierung von 374 Wohnungen in Trier, „Am Weidengraben“.

2010 war für die Gesellschaft wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Mit ihrem Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2010 beigetragen. Wir sprechen ihnen hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aus. Auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanken wir uns für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

- Der Vorstand -



Dr. Stefan Ahrling



Burkhard Eckloff

GESCHÄFTSBEREICHE

---

# Fünf Bereiche – Ein gemeinsames Ziel

Im Mittelpunkt aller Unternehmensaktivitäten der gbt stehen Immobilien und damit selbstverständlich auch die Menschen, die in diesen Immobilien leben, wohnen und arbeiten oder die diese Immobilien der gbt zur Verwaltung übertragen haben. Ihre Zufriedenheit ist Ziel und Antrieb der Unternehmensführung wie aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mit fünf Unternehmensbereichen rund um die Immobilie ist die gbt optimal aufgestellt – das zeigen die Unternehmensdaten der letzten Jahre. Die gbt entwickelt mit Weitblick und in ausgesuchten Lagen neue Wohnungsbauprojekte. Sie veräußert die Wohnungen oder übernimmt sie in den eigenen Bestand.

Eigentümergeinschaften profitieren von der Kompetenz eines großen Wohnungsunternehmens, das zum Beispiel Sonderpreise bei Handwerkern und bei Energieversorgern für ihre Kunden verhandeln kann.

Mieter der gbt suchen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern schätzen den Wohnkomfort ebenso, wie den guten und schnellen Service bei Reparaturen und Instandsetzungen. Die persönliche Ansprache und zusätzliche Angebote, wie zum Beispiel die regelmäßigen Mieterfahrten, sind wichtige Bestandteile der gbt-Philosophie.

PROJEKTENTWICKLUNG  
UND WOHNUNGSBAU

„Die Immobilien im ‚Herz-Jesu-Garten‘ konnten schnell vermarktet werden, weil wir auf eine ausgesuchte Lage, gute Ausstattung und reizvolle Architektur Wert gelegt haben. ‚Due Tempi No.2‘ in Neuwied am Rhein entwickelt sich ähnlich erfolgreich. Die Nachfrage dort ist hoch. Wir bleiben weiter auf der Suche nach guten Lagen für unsere ambitionierte Projektentwicklung.“



IMMOBILIEN-SERVICE

„Die energetische Sanierung unserer Wohnungen bleibt 2011 weiter einer unserer Schwerpunkte. Davon profitieren unsere Mieter mit erheblich reduzierten Energiekosten und die Umwelt mit einem deutlich geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Zur Verbesserung der Wohnqualität läuft das erfolgreiche Baderneuerungs-Programm weiter. Auf neue Aufzüge dürfen sich die Bewohner ‚Im Schammat‘ und ‚Am Weidengraben‘ freuen.“

WOHNIMMOBILIEN-  
MANAGEMENT

„Professionellen Service aus einer Hand, feste kompetente Ansprechpartner und eine durchgängige Erreichbarkeit sowie eine transparente Abrechnung – das schätzen Eigentümergemeinschaften am gbt-Wohnimmobilienmanagement. Hinzu kommen Vorzugspreise bei Handwerkerleistungen und bei der Energieversorgung, da lässt sich ordentlich sparen.“

GEWERBEIMMOBILIEN-  
MANAGEMENT

„Wie bei den Wohnimmobilien können wir bei der Verwaltung von Gewerbeimmobilien einen besonderen, professionellen Service bieten. Selbstverständlich profitieren unsere Kunden in diesem Bereich von Sonderpreisen bei Handwerkern und bei der Energieversorgung.“



MIET-MANAGEMENT

„Zufriedene Mieter sind keine Selbstverständlichkeit, deshalb bemühen wir uns kontinuierlich um unsere Kunden. Das fängt bei der persönlichen Betreuung in den Wohngebieten an, geht über einen 24-Stunden-Notruf-Service und hört bei den beliebten Mieterfahrten noch lange nicht auf. Konsequenterweise steigt die Nachfrage nach gbt eigenen Wohnungen kontinuierlich.“

BESONDERE PROJEKTE 1

---

# Investitionen in attraktiven Wohnungsbau

Die gbt Wohnungsbau und Treuhand AG setzte auch 2010 wieder auf einen qualitätsvollen, zeitgemäßen Wohnungsbau, der den höheren Ansprüchen der Kunden ebenso entspricht wie den jeweiligen regionalen Marktbedingungen. Obwohl der Schwerpunkt der gbt Wohnungsbau und Treuhand AG nach wie vor in Trier und der näheren Umgebung liegt, nutzte das Unternehmen im Bereich Projektentwicklung und Wohnungsbau auch Chancen, die sich im weiteren Umfeld ergaben.

Im vergangenen Jahr konnte das Unternehmen das ambitionierte Wohnungsbauprojekt im Herz-Jesu-Gelände im Trierer Stadtzentrum mit 54 Eigentumswohnungen und 139 Tiefgaragenplätzen weitgehend abschließen und bis auf einen kleinen Restbestand von elf Wohnungen im Bauteil D, die Immobilien an die Erwerber übergeben.

In Neuwied am Rhein erwarb die gbt Wohnungsbau und Treuhand AG ein früheres Gewerbegrundstück am Rhein, um hier in ausgesprochen guter Lage zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit gemeinsamen Garagengeschoss zu errichten. Das Projekt Due Tempi No. 2 schließt die Lücke zwischen einem ersten Bauabschnitt zur Rhein- bzw. Kirchstraße und der vorhandenen Wohnbebauung.





### HERZ-JESU-GARTEN

#### Wohnen an den Barbarathermen

Mit diesem Bauvorhaben ist es der gbt Wohnungsbau und Treuhand AG gelungen, ein architektonisch reizvolles Projekt am Wohnungsmarkt der Universitätsstadt Trier erfolgreich zu platzieren. Die schnelle Vermarktung und Vermietung zeigten, dass ein solch ambitioniertes Vorhaben vom Markt angenommen wird, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Lediglich im Randbereich, entlang der Weidegasse, wird noch ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen errichtet. Allerdings sind auch hier alle Wohnungen

*„Vermarktung und Vermietung klappten reibungslos, denn die Mischung aus attraktiver Architektur und hervorragender Lage stimmt hier einfach.“*

bereits verkauft. Insgesamt entstanden an den Barbarathermen 122 Wohneinheiten (13 Einfamilienhäuser und 109 Wohnungen, zum Teil Mietwohnungen und Eigentumswohnungen). Alle Mietwohnungen bleiben im Bestand der gbt Wohnungsbau und Treuhand AG.

### DUE TEMPI NO. 2

#### Wohnanlage in Neuwied am Rhein

Das Projekt „Due Tempi No. 2“ in Neuwied am Rhein umfasst ein an der Rheinstraße gelegenes

Mehrfamilienwohnhaus mit 17 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von insgesamt 1.922 m<sup>2</sup>, sowie ein an der Kirchstraße gelegenes Mehrfamilienwohnhaus mit sieben Wohneinheiten und insgesamt 926 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Lage ist exzellent, der Blick auf den Rhein von einigen Wohnungen aus beeindruckend. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten ist fußläufig bequem erreichbar. Eine gute überörtliche Verkehrsanbindung rundet die Vorteile der Wohnlage ab.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinstraße erstrecken sich die als Goethe-Anlagen bekannten Grünflächen, die im Zuge der Bundesgartenschau BUGA in Koblenz neu angelegt wurden. Diese unmittelbare Nähe zum Rhein und zur Natur bietet den Bewohnern von „Due Tempi No. 2“ einen sehr hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Die Straßenfront zur Rheinstraße präsentiert sich als geschlossene Bebauung mit bis zu fünf Wohngeschossen, die in der Höhe zur Nachbarbebauung gestuft sind. Mit flach geneigten Pultdächern werden die Wohngebäude nach oben abgeschlossen. Zusammen mit dem Gebäude an der Kirchstraße, das aus vier Wohngeschossen besteht, wird über dem Parkgeschoss ein Innenhof gebildet. Die Freianlage im Innenhof stellt eine Oase der Ruhe dar.

Ein gemeinsames Foyer an der Rheinstraße verbindet die beiden

Treppenhäuser. Alle Wohnungen sind ab dem Eingangsgeschoss und der Garagenanlage barrierefrei und bequem mit Aufzugsanlagen zu erreichen.

#### ZAHLEN UND FAKTEN

##### Im Bau sind:

- 16 Wohnungen mit 3 ZKB von 85 m<sup>2</sup> – 137 m<sup>2</sup>
- 6 Wohnungen mit 4 ZKB von 125 m<sup>2</sup> – 204 m<sup>2</sup>
- 2 Maisonettewohnungen mit 4 ZKB von 130 m<sup>2</sup> – 140 m<sup>2</sup>

##### Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sind verfügbar:

- 40 Garagenstellplätze
- 4 Garagenstellplätze, behindertengerecht

In den Treppenhäusern schaffen Natursteinbeläge, helle Wände und Decken ein freundliches Umfeld. Aufzugsanlagen verbinden jeweils die Geschosspodeste, die zwei Wohnungen erschließen. Die Zuschnitte der großzügigen Wohnungen sind vielfältig.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Fußbodenheizung, die als Gas gefeuerte Warmwasserzentralheizung ausgelegt ist, dabei gestattet die Einzelraumsteuerung das Anpassen der Wohntemperaturen an die eigenen individuellen Bedürfnisse. Die Warmwasser-

versorgung erfolgt zentral. Eine kontrollierte Abluftanlage sorgt für gute Raumluft.

Elektrische Rollläden vor den Kunststofffenstern gestatten, den Lichteinfall nach Bedarf zu regeln. Mit pflegeleichten Laminatbodenbelägen, hellen Innentüren und Wandbelägen sind die Wohnräume ausgestattet, funktionelle Boden- und Wandbeläge ergänzen dies in den Nassräumen. Die Balkone und Dachterrassen sind nach Südwesten orientiert. In den oberen Geschossen an der Rheinstraße genießen die Bewohner einen herrlichen Blick auf den Rhein.

Mit einer hohen Aufenthaltsqualität lockt der Innenhof zum Verweilen und zum Spielen mit Spielgelegenheiten für Kleinkinder. Der Tatendrang der größeren

**„Die Vermarktung der attraktiven Wohnungen verläuft planmäßig. Es sind bereits elf Wohnungen und zwölf Stellplätze verkauft.“**

Kinder kann in der benachbarten Grünanlage gestillt werden.

Die Fertigstellung der Wohnanlage ist im Sommer 2011 geplant.

Rheinstraße





BESONDERE PROJEKTE 2

---

# Investitionen am Standort Trier

Anfang November 2010 hat die gbt 49 Studentenappartements und 98 Wohnungen an der „Tarforster Höhe“ in direkter Nachbarschaft zur Universität erworben. Damit erweitert die gbt Wohnungsbau und Treuhand AG gezielt ihren Objektbestand in Trier und Umgebung. Zu dem Komplex gehören auch kleinteilige Gewerbeflächen.

Verkäufer der 49 Studentenappartements mit etwa 25 Quadratmetern und der 98 Wohnungen mit einer Grundfläche von 70 bis 100 Quadratmetern ist die Allianz Lebensversicherung AG. Die Gebäude verfügen über eine Tiefgarage und eine Dachterrasse.

Für alle Wohnungen liegt ein 20 jähriger Investitionsplan vor, der die möglichen Erhaltungs- und Sanierungskosten erfasst und überschaubar macht. Alle Wohnungen sind bezogen und in einem sehr guten Zustand.





Besonders attraktiv ist die Lage des Gebäudekomplexes mit Studentenappartements in unmittelbarer Nähe zur Universität. Die Studierenden überqueren eine Brücke und sind dann auf dem Uni-Campus. Gleichzeitig verfügt das Viertel über alles, was für eine gute Nahversorgung nötig ist: einen großen Lebensmittelmarkt, einen Waschsalon, ein Versicherungsbüro, mehrere Restaurants und vieles mehr. Besonders beeindruckend ist der fantastische Blick auf die ganze Stadt, den man von einigen Dachterrassen der Gebäude hat.

Mit dem Erwerb des Gebäudekomplexes Im Treff 1-27 bleibt die gbt Wohnungsbau und Treuhand AG auf Wachstumskurs. Besonders interessant bleibt das Segment der Studentenappartements, denn hier herrscht nach wie vor Mangel in der Universitätsstadt Trier.



BESONDERE PROJEKTE 3

---

# Investitionen in die Zukunft

Wie bereits in den Vorjahren, hat die Gesellschaft auch 2010 die Modernisierung des eigenen Hausbesitzes konsequent fortgeführt. Mit zinsvergünstigten Darlehen des Landes begann im Geschäftsjahr 2010 die energetische Sanierung von 368 Mietwohnungen im Wohngebiet „Im Schammat“. Großer Nachfrage bei den Mietern erfreute sich auch 2010 das Badsanierungsprogramm. Bei der jeweils zweiwöchigen Modernisierung, welche die gbt Dienstleistungs GmbH mit Dritten durchführte, wurden u.a. neue Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wasser- und Abwasserleitungen bis zum Hauptstrang erneuert, sowie neue Sanitäranlagen und -gegenstände montiert.

Energetische Sanierung bedeutet, den Heizenergiebedarf eines Gebäudes möglichst zu minimieren. Auf Basis einer Fachexpertise werden zielgerichtet die effizientesten Maßnahmen zur nachhaltigen Ersparnis ergriffen. Dabei ist auch eine Kosten-/Nutzenbetrachtung für Mieter und Vermieter von Bedeutung.





Da der berechnete Energieverlust über die Außenwände bzw. die Fassade in diesem Fall hoch ist, wurde die alte Fassade entfernt und durch eine moderne, stark gedämmte Wärmedämmverbundsystem-Fassade ersetzt. Um die Energieverluste weiterhin zu minimieren, wurden die Kellerdecken gedämmt, die Kellerfenster und -ausgangstüren erneuert und die alten Fenster in den Treppenhäusern durch neue Kunststoffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Auch die Hauseingangstüren wurden unter energetischen Gesichtspunkten ersetzt. Die neuen Hauseingangstüren verfügen daher ebenfalls über eine Isolierverglasung.

Alle Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnungslüftung. Diese soll helfen, Kondensatschäden, wie z. B. Schimmelflecken oder feuchte Stellen an Außenwänden, zu vermeiden. Pro Raum wurden daher in jeweils einem Fensterflügel Zuluftelemente eingebaut. Diese sorgen dafür, dass kontrolliert Zuluft in die Räume nachströmt. Zusätzlich wurden die Lüftungsgitter in den Badezimmern erneuert. Der Einbau hatte in den ersten Wohnungen im September 2010 begonnen. Bis Ende 2011 sollen dann alle 384 Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgestattet sein.

Darüber hinaus wurden einige „kosmetische“ Modernisierungen vorgenommen: Neben neuen Briefkastenanlagen wurden auch die Außenfensterbänke, die Schließenanlagen sowie die Ein-

gangspodeste (außen) erneuert. Balkongeländer und -brüstungen bekamen einen frischen Anstrich. Wo noch nicht vorhanden, wurden Gegensprechanlagen installiert.

Das gesamte Wohngebiet wird dadurch deutlich freundlicher und attraktiver.

Etwa 10 Millionen Euro investiert die gbt Wohnungsbau- und Treuhand AG in die Modernisierung des Wohngebiets. Bricht man diesen Betrag auf die 384 Wohnungen „Im Schammatt“ herunter, ergibt sich eine Investition von knapp über 26.000 Euro pro Wohnung! Doch diese Investition lohnt sich: Angesichts immer stärker steigender Energiekosten werden sich die durchgeführten Maßnahmen finanziell für jeden einzelnen Mieter voraussichtlich schnell rentieren.

Mit der Sanierung wurde bei den ersten Häusern noch 2010 begonnen. Bis das gesamte Wohngebiet modernisiert ist, wird es voraussichtlich bis Ende 2011 dauern. Dann steht die energetische Sanierung des Wohngebiets „Am Weidengraben“, auf der Tagesordnung, die ab Ende 2011 / Anfang 2012 bis Ende 2013 geplant ist.

Die gbt Wohnungsbau- und Treuhand AG wird also auch in den kommenden Jahren umfangreiche Investitionen durchführen, um eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität und der Vermietbarkeit der Wohnungsbestände zu gewährleisten.

# Organe der Gesellschaft

## AUFSICHTSRAT

**Patric Fedlmeier**

- *Vorsitzender* -

*Mitglied des Vorstandes der Provinzial  
Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf*

**Klaus Jensen**

- *stellvertretender Vorsitzender* -

*Oberbürgermeister der Stadt Trier*

**Bertrand Adams,**

*MdL, Abgeordneter, Trier*

**Bernd Gilga**

*Gebietsdirektor – Gebietsdirektion der  
Provinzial Rheinland Versicherung AG, Trier*

**Friedel Jaeger**

*Polizeiobererrat a. D., Trier*

**Wilhelm Keul \***

*Dipl.-Ing. (FH), Architekt, Trier*

**Herbert Kihm \***

*Gartenfacharbeiter, Konz*

**Dieter Mühlenhoff**

*Sparkassendirektor a. D., Trier*

**Ansgar Schmidt**

*Abtpräses, Benediktinerabtei  
St. Matthias, Trier*

**Andrea Schmidt** (ab 17.06.2010)

*kfm. Angestellte, Trier*

**Hans-Jürgen Topp**

*Direktor der Provinzial Rheinland Versicherung  
AG, Düsseldorf*

**Thomas Wagner \*** (bis 17.06.2010)

*Dipl.-Ing. (FH), techn. Angestellter, Trier*

**Werner Weinberger \***

*Kfm. Angestellter - Objektverwalter, Trier*

*\* Arbeitnehmervertreter*

## VORSTAND

**Dr. Ing. Stefan Ahrling** (*Sprecher*),

*Trier*

**Burkhard Eckloff,**

*Betriebswirt, Trier*

Am 17. Juni 2010 wurde eine ordentliche  
Hauptversammlung der Aktionäre, in  
deren Verlauf der Jahresabschluss zum  
31.12.2009 festgestellt wurde, durchgeführt.

gbt – WOHNUNGSBAU UND TREUHAND AG

# Unternehmensstruktur

<b>Gründung</b>	24. Mai 1899 1. Januar 1963: Umwandlung der gbt – gemeinnützige Baugesellschaft Trier in die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) Trier.
<b>Handelsregister</b>	Eintragung im Handelsregister beim Amtsgericht Wittlich unter Nr. 1013. Die gbt ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.
<b>Grundkapital</b>	Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 10.225.837,62 Euro. Es ist eingeteilt in 200.000 auf den Namen lautende Stückaktien.  Aktionäre sind: Provinzial Rheinland Versicherung AG, Die Versicherung der Sparkassen, Düsseldorf      61,44% Stadt Trier      37,64% Sonstige      0,92%
<b>Beteiligungsgesellschaften</b>	<b>Kreissiedlungsgesellschaft Bitburg, Gesellschaft mit beschränkter Haftung</b> Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist an der Kreissiedlungsgesellschaft Bitburg, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eingetragen beim Amtsgericht Wittlich auf dem Registerblatt HRB 31002, mit einem Geschäftsanteil von 401.364,12 EUR (48,73 Prozent) beteiligt. Die Vorstandsmitglieder der gbt AG sind gleichzeitig Geschäftsführer der Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg.  <b>„Janus“ – Immobilienmanagement und Consulting GmbH</b> Die gbt Gewerbebau- und Treuhandgesellschaft mbH als hundertprozentige Tochter der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist an der „Janus“ – Immobilienmanagement und Consulting GmbH, eingetragen beim Amtsgericht Wittlich auf dem Registerblatt HRB 3984, mit einem Geschäftsanteil von 13.100,00 EUR (51,17 Prozent) beteiligt.
<b>Verbundene Unternehmen</b>	<b>gbt Gewerbebau- und Treuhandgesellschaft mit beschränkter Haftung</b> Die gbt Gewerbebau- und Treuhand GmbH, eingetragen beim Amtsgericht Wittlich auf dem Registerblatt HRB 1518, ist eine hundertprozentige Tochter der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt).  <b>gbt – Dienstleistungs-GmbH</b> Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist alleinige Gesellschafterin der im Handelsregister beim Amtsgericht Wittlich auf dem Registerblatt HRB 40192 eingetragenen gbt – Dienstleistungs-GmbH.
<b>Abschlussprüfer</b>	Herr Dr. Peter Widdau, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Trier, führte für das Geschäftsjahr 2010 die Prüfung durch. Der vollständige Jahresabschluss 2010 einschließlich Anhang und Lagebericht trägt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.
<b>DESWOS</b>	Seit dem Jahr 1980 ist die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) förderndes Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS). Die DESWOS steht seit 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe.

# Bericht des Vorstandes

## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Verbraucherpreisindex in Deutschland ist im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte BIP war 2009 um -4,7 Prozent eingebrochen. Die Bauinvestitionen nahmen weniger stark zu (+2,8 Prozent); sie waren im Krisenjahr auch bei weitem nicht so stark eingebrochen. Die Konsumausgaben konnten im Jahr 2010 ebenfalls gesteigert werden: Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 0,5 Prozent, die staatlichen sogar um 2,2 Prozent (Destatis).





Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer) in Deutschland stieg im November 2010 gegenüber November 2009 um 1,6 Prozent, teilte das Statistische Bundesamt (Destatis) mit. Für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen) nahmen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Prozent zu.

Die Reallöhne, d. h. die preisbereinigten Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer, sind im dritten Quartal 2010 im Vergleich zum dritten Quartal 2009 um durchschnittlich 1,3 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, stiegen die Nominallöhne im dritten Quartal 2010 um 2,5 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2009, die Verbraucherpreise erhöhten sich im selben Zeitraum um 1,2 Prozent.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes setzte sich der Rückgang der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2010 fort. In diesem Zeitraum genehmigten die Bauämter in Rheinland-Pfalz 2.505 neue Bauvorhaben im Wohnbau. Das war ein Rückgang gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 2,3 Prozent. Demgegenüber stieg die Zahl der insgesamt genehmigten Wohnungen von 3.557 für die Monate Januar bis Juni 2009 auf 3.620 für den vergleichbaren Zeitraum in 2010. Das entspricht einem Plus von 1,8 Prozent. Die genehmigte Wohnfläche ging lediglich um

0,7 Prozent zurück, die veranschlagten Baukosten verzeichneten einen Rückgang von 2 Prozent auf 662,7 Mio. Euro.

Von den Genehmigungen neuer Wohngebäude entfielen 2.085 auf Einfamilienhäuser, 284 auf Zwei- und 136 auf Mehrfamilienhäuser. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 bedeutet dies bei den Einfamilienhäusern einen Rückgang um 3,8 Prozent.

In den Landkreisen (2.129 Genehmigungen – plus 1,7 Prozent) des Landes entwickelte sich das Genehmigungsaufkommen für neue Bauvorhaben besser als in den kreisfreien Städten (376 Genehmigungen – minus 20 Prozent). Bei der Zahl der genehmigten Wohnungen verzeichneten die kreisfreien Städte ebenfalls einen Rückgang (759 Genehmigungen – minus 15,6 Prozent), während in den Landkreisen die Zahl der genehmigten Wohnungen anstieg (2.861 Genehmigungen – plus 7,6 Prozent).

Von Januar bis Juni 2010 wurden insgesamt 2.129 neue Wohngebäude mit 2.861 Wohnungen in den Landkreisen zum Bau freigegeben. Das entspricht 9,6 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Ganz vorn liegen hier der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 19,4 sowie der Kreis Bernkastel-Wittlich mit 15,9 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Die Schlusslichter bilden die Landkreise Birkenfeld mit 2,6 und der Rhein-Lahn-Kreis mit 3,2 genehmigten Wohnungen je 10.000 Einwohner. In den kreisfreien Städten wurden im ersten Halbjahr 2010 insgesamt 376 neue Wohngebäu-

de mit 759 Wohnungen genehmigt, das entspricht 7,4 Wohnungen je 10.000 Einwohner. An der Spitze liegt hier die Stadt Trier mit 12,7 Wohnungen je 10.000 Einwohner, gefolgt von der Stadt Mainz mit 11,4 Wohnungen je 10.000 Einwohner.

### Wohnungsmarkt Trier

#### Unternehmenseigene Immobilien

Im Tätigkeitsfeld Wohnungsbau konnten zum Ende des Jahres 2010 die im Bauteil C des Objektes „Herz-Jesu-Garten“ fertig gestellten Eigentumswoh-

nungen (11) an die Erwerber übergeben werden. Die Wohnungen im Bauteil D mit weiteren 11 Einheiten folgen Anfang 2011. Zum Stichtag 31.12.2010 waren alle 54 Eigentumswohnungen verkauft.

Zwischenzeitlich sind im Wohngebiet „Herz-Jesu-Garten“ 10 Einfamilien-Stadthäuser verkauft und davon 7 Häuser an die Erwerber übergeben. Für ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen wurde der Bauantrag gestellt. Zum Stichtag 31.12.10 war das Mehrfamilienhaus bereits vollständig verkauft.

Die im Juni 2009 in Bau gegangenen 7 Einfamilien-Häuser im Wohngebiet „Auf der Bausch“ wurden in 2010 fertig gestellt und an die Mieter übergeben. Es ist vorgesehen, diese zu einem späteren Zeitpunkt zu veräußern.

Im Januar 2010 begann der Bau von 24 Eigentumswohnungen und 44 TG-Stellplätzen in Neuwied, Rhein-/Kirchstraße. Zum Stichtag 31.12.2010 waren 10 Wohnungen und 12 Stellplätze verkauft.

Der Miet-Wohnungsbestand der gbt konnte in 2010 durch den

#### Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Jahr	verfügbare Wohnungen	Nachfrage Neuzugänge	Relation
2001	362	662	1 : 1,83
2002	286	571	1 : 1,99
2003	258	659	1 : 2,55
2004	285	624	1 : 2,18
2005	272	849	1 : 3,12
2006	217	850	1 : 3,91
2007	257	783	1 : 3,04
2008	234	892	1 : 3,81
2009	198	853	1 : 4,31
2010	243	744	1 : 3,06

#### Die Entwicklung des Unternehmens in den letzten fünf Jahren ergibt sich aus nachstehenden Kennzahlen

Jahr	Bilanzsumme Mio. EUR	Umsatzerlöse Mio. EUR	Jahresüberschuss Mio. EUR	Bauvolumen Mio. EUR
2006	118,8	21,0	0,1	3,5
2007	113,4	19,7	0,1	5,7
2008	115,4	23,1	1,6	10,8
2009	116,9	27,8	1,3	11,7
2010	120,5	25,6	1,4	8,6



Zukauf des Wohn- und Gewerbequartiers „Im Treff“ mit 98 Wohnungen, 49 Appartements, sowie kleinteiligem Gewerbe erweitert werden.

Die Nachfragesituation für Mietwohnungen in Trier kann auch im Jahr 2010 als gut bezeichnet werden.

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche umsatzbezogene Leerstandsquote 1,59 Prozent (Vorjahr: 1,17 Prozent).

Wie bereits in den Vorjahren, hat die Gesellschaft auch in 2010 die Modernisierung des eigenen Hausbesitzes konsequent fortgeführt. In den kommenden Jahren werden wir weiterhin umfangreiche Instandhaltungsinvestitionen durchführen, um eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität und der Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten.

Mit zinsvergünstigten Darlehen des Landes begann im Geschäftsjahr 2010 die energetische Sanierung von 368 Mietwohnungen im Wohngebiet „Im Schammat“, die aller Voraussicht nach bis zum Ende des Jahres 2011 abgeschlossen ist. Ab dem Jahr 2012 erfolgt die Umsetzung der energetischen Sanierung von 374 Wohnungen in Trier, Am Weidengraben. Damit wird die Bausubstanz den aktuellen energetischen Standards angepasst mit dem Ziel der weiteren Senkung der Heizkosten. Der mit den Stadtwerken Trier ausgehandelte Rahmenvertrag ermöglichte bereits eine spürbare Senkung der Heizkosten.

#### *Entwicklung der Wohnungsnachfrage*

---

Die Tabelle auf Seite 18 zeigt die Entwicklung der Nachfrage nach gbt-eigenen Immobilien in den letzten 10 Jahren. Der Tabelle kann entnommen werden, dass der Nachfragedruck in den vergangenen Jahren permanent gestiegen ist. Aus unserer Sicht wird sich diese angespannte Lage auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

#### **Wirtschaftliche Aktivitäten der Gesellschaft**

Das Gesamtbauvolumen der eigenen und fremden Bautätigkeit einschließlich Modernisierung belief sich im Berichtsjahr auf 8,6 Mio. € (11,7 Mio. €) und bezieht sich nur auf den Anteil an gesellschaftseigenen Baumaßnahmen in der Form von Miet- und Verkaufsobjekten. (siehe Tabelle Seite 18)

#### *Resümee*

---

Im Jahr 2011 erwartet die Gesellschaft wiederum ein positives Jahresergebnis.

#### *Dank*

---

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für das gute Zusammenwirken zum Wohle unserer Gesellschaft.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gebührt Dank für ihren engagierten Einsatz. Ebenso gilt unser Dank dem Betriebsrat, allen Aktionären und Geschäftspartnern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

# Lagebericht 2010

## I. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### I. Rahmenbedingungen

Deutschland hat sich im Jahr 2010 überdurchschnittlich stark und schnell von der wirtschaftlichen Rezession des Jahres 2009 erholt. Gestützt von der positiven Entwicklung der Weltwirtschaft, insbesondere in den asiatischen Schwellenländern, konnte die exportorientierte Industrie in Deutschland zeitnah auf die Nachfrage reagieren. Der Umstand, dass viele Unternehmen trotz fehlender Auslastung die Arbeitnehmer durch moderate Tariflohnpolitik, Kurzarbeit, Lohnverzicht, Stundenreduzierung u. ä. Maßnahmen halten konnten, versetzte sie in die Lage, die Produktion wieder recht schnell an den Markt anpassen zu können. So konnte, beflügelt von den außenwirtschaftlichen Impulsen und getragen von einer auch im Vergleich zum Vorkrisenniveau eher geringen Arbeitslosigkeit, auch die Binnennachfrage wieder gesteigert werden.





Der private Konsum stieg zur Jahresmitte 2010 erstmals seit den zurückliegenden drei Quartalen an. Der Aufschwung gewann damit erheblich an Breite und festigte sich. Das Bruttoinlandsprodukt stieg preisbereinigt um 3,6 Prozent, was aber nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass damit gerade mal das Produktionsniveau von 2006/2007 erreicht wurde. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 3,24 Mio. und damit 179.000 Personen (-5,2 Prozent) weniger als im Vorjahreszeitraum, Ende Dezember wurden rund 3,01 Mio. Arbeitslose (7,2 Prozent) registriert.

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe stiegen 2010 real um 1,1 Prozent zum Vorjahr. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahresvergleich preisbereinigt um 2,8 Prozent, der stärkste Zuwachs wurde hier im öffentlichen Hochbau mit einem preisbereinigten Anstieg von 12,6 Prozent gefolgt vom Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Plus von 4,4 Prozent erwirtschaftet. Von Januar bis September 2010 wurde in Deutschland der Bau von 137.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,0 Prozent oder rund 9.000 Wohnungen mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Anstieg für Baugenehmigungen für Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen (+9,5 Prozent) fiel dabei etwas höher aus als der für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+6,3 Prozent) und Zweifamilienhäusern (+8,2 Prozent). Dieser zwischenzeitliche, sicherlich durch niedrigverzinsliche Kapitalmarktmittel begünstigte Anstieg flachte zum Jahresende 2010 aber wieder ab. Der Preisin-

dex für konventionell gefertigte Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer) stieg im November 2010 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat um 1,6 Prozent. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 1,7 Prozent; die für Ausbauarbeiten erhöhten sich um 1,5 Prozent; die Preise für Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen im selben Zeitraum um 1,8 Prozent zu.

Im vergangenen Jahr sind die Mieten im Allgemeinen um 1,6 Prozent gestiegen. So ermittelte die BulwienGesa AG deutschlandweit im gewerblichen Bereich eine Steigerung um 0,9 Prozent und im Bereich Wohnimmobilien eine Steigerung um 2,0 Prozent. Die Neubaumieten im Wohnimmobilienmarkt entwickelten sich deutlich positiv mit +2,5 Prozent. Bei Wiedervermietung waren Steigerungen von +2,3 Prozent zu verzeichnen.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland ist im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen. Die Teuerungsrate lag damit zwar deutlich höher als im Vorjahr, jedoch deutlich geringer als im langfristigen Mittel. Den höchsten Preisanstieg gab es bei leichtem Heizöl (+22,6 Prozent) gefolgt von Kraftstoffen (+11,2 Prozent) und Strom (+3,2 Prozent). Nahrungsmittel verteuerten sich gegenüber 2009 um 1,6 Prozent.

Zusammenfassend stehen den Wachstumsimpulsen aus dem Inland (mit einer im Außenvergleich relativ geringen Staatsver-

schuldung, einem robusten Arbeitsmarkt mit geringer Arbeitslosigkeit, einem niedrigen Zinsniveau, steigenden Realeinkommen der privaten Haushalte) einem heterogenen Euro-Raum mit großen Problemen einzelner Mitgliedsländer und einem unsicheren globalen Umfeld gegenüber. Es wird erwartet, dass sich die unterschiedlichen Geschwindigkeiten der Wirtschaftsentwicklung wieder einander annähern. Die weltwirtschaftliche Konjunkturerholung wird an Tempo verlieren aber nicht zum Erliegen kommen. Aufgrund einer sich abschwächenden globalen Konjunktur sowie auslaufenden fiskalischen Stützungsmaßnahmen wird sich das wirtschaftliche Expansionstempo Deutschlands nicht halten lassen. Im Jahr 2011 werden vermehrt stützende Nachfrageimpulse aus dem Inland kommen, die Zuwachsrate für das Bruttoinlandsprodukt wird mit 2,2 Prozent prognostiziert.

## 2. Geschäftsverlauf des Berichtsjahres

### *Bewirtschaftung des eigenen Bestandes*

Das Mietaufkommen (Grundmieten ohne Umlagen) ist ohne Berücksichtigung der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 750 TEUR gestiegen. Ursächlich waren dafür die ganzjährige Auswirkung der Mietanhebungen aus 2009 mit 82 TEUR, Mietanhebungen in 2010 mit 58 TEUR, die ganzjährigen Veränderungen durch Neubezug/Erwerb 2009 mit 279 TEUR und durch den Neubezug/Erwerb in

2010 mit 332 TEUR. Durch die Anlagenverkäufe reduzierte sich das Gesamtmietsoll um 129 TEUR. Die Durchschnittsmiete (Grundmiete/Kostenmiete ohne Umlagen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 4,99 EUR je m<sup>2</sup> und Monat auf 5,09 EUR erhöht, das entspricht einer Steigerung um 2,0 Prozent. Die durchschnittliche umsatzbezogene Leerstandsquote im Bereich der Vermietung lag bei 1,59 Prozent (Vj. 1,17 Prozent). Im eigenen Hausbesitz wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,80 Mio. EUR für die Instandhaltung aufgewendet. Im Geschäftsjahr wurden 13 Mietwohnungen und vermietete Einfamilienhäuser sowie 4 Garagen/ Tiefgaragenplätze veräußert. Die Gesellschaft hat zu Beginn des Geschäftsjahres 71 Eigentumswohnungen in der Pluwiger Straße 14/16, Trier erworben. Der Neubau des Mehrfamilienhauses in der Friedrich-Wilhelm-Straße 29, Trier, mit 19 Mietwohnungen und 25 Stellplätzen wurde Anfang 2010 fertig gestellt und bezogen. Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft mit der energetischen Sanierung im Baugebiet Im Schammatt, Trier, begonnen. Das Gesamtbauvolumen hierfür beträgt 10,47 Mio. EUR. Für alle Projekte zusammen wurde im Geschäftsjahr ein Bauvolumen in Höhe von 1,79 Mio. EUR umgesetzt.

### *Verwaltungsbetreuung*

Zum Jahresende wurden insgesamt 53 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 2.246 Eigentumswohnungen, Garagen, Gewerbeeinheiten sowie weitere 1.575 Einheiten in städtischem

und privatem Besitz verwaltet. Im Rahmen dieser Betreuungen wurde ein Instandhaltungsvolumen in Höhe von 2,31 Mio. EUR abgewickelt. (siehe Tabelle Seite 23)

### *Bauträgerbereich*

Im Berichtsjahr wurde ein Bauvolumen von insgesamt 6,28 Mio. EUR abgewickelt. Es wurden im Geschäftsjahr 2010 sieben Einfamilienreihenhäuser Auf der Bausch 116-126, 6 Einfamilienreihenhäuser in der Weidegasse/Herz-Jesu mit 12 Tiefgaragenstellplätzen und 15 Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen fertig gestellt. Verkauft wurden im selben Zeitraum 6 Einfamilienreihenhäuser, elf Eigentumswohnungen sowie 23 TG-Plätze/Garagen. Im Bau befinden sich derzeit im Stadtteil Herz Jesu, in der Weidegasse, Trier, ein Mehrfamilienhaus mit elf Eigentumswohnungen und 21 Tiefgaragenstellplätzen, zwei Einfamilienreihenhäuser mit 4 Tiefgaragenstellplätzen, 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen und 8 Tiefgaragenstellplätzen sowie in Neuwied in der Rheinstraße/Kirchstraße ein Mehrfamilienhaus mit 24 Eigentumswohnungen und 44 Tiefgaragenstellplätzen. Für die gesellschaftseigenen Neubaumaßnahmen, deren Fertigstellung ab 2011 geplant ist, beträgt das noch abzuwickelnde geplante Bauvolumen ca. 6,22 Mio. EUR.

### *Baubetreuung*

Im Berichtsjahr wurden mehrere Maßnahmen von der Gesellschaft betreut. Das von der

Der verwaltete Bestand zum 31. Dezember 2010 gliedert sich wie folgt:

Hausbesitz	Anzahl			Summe	Vorjahr
	WE/GE/ EFH	Gar/TG-Pl.	Estpl.		
Gesellschaftseigen (incl. Objekte im UV, ohne Heizwerke und Bürogebäude)	3.110	757	66	3.933	3.811
Fremdverwaltet	2.685	1.136	0	3.821	3.727
Mietkaufmodell	1	1	0	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>5.796</b>	<b>1.894</b>	<b>66</b>	<b>7.756</b>	<b>7.540</b>

Finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens

	2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapital	23.382 T€	22.571 T€	21.865 T€	20.305 T€	20.251 T€
Eigenkapitalquote	19,4%	19,3%	18,9%	17,9%	17,1%
Durchschnittliche Sollmiete	5,09 €/m <sup>2</sup>	4,99 €/m <sup>2</sup>	4,84 €/m <sup>2</sup>	4,74 €/m <sup>2</sup>	4,23 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote zum 31.12. d. J.	1,59%	1,17%	1,11%	0,70%	0,75%
Durchschnittlicher Instandhaltungs- u. Modernisierungsaufwand	21,70 €/m <sup>2</sup>	19,66 €/m <sup>2</sup>	28,46 €/m <sup>2</sup>	17,61 €/m <sup>2</sup>	15,61 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Kapitalkosten	13,44 €/m <sup>2</sup>	13,07 €/m <sup>2</sup>	13,56 €/m <sup>2</sup>	13,16 €/m <sup>2</sup>	14,15 €/m <sup>2</sup>
Jahresergebnis	1.425 T€	1.320 T€	1.560 T€	55 T€	124 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.793 T€	4.538 T€	-1.057 T€	1.678 T€	363 T€
Cash Earnings	3.551 T€	3.748 T€	3.582 T€	1.977 T€	2.714 T€

Gesellschaft im Geschäftsjahr abgewickelte Instandhaltungs-/Bauvolumen betrug 0,57 Mio. EUR. Für 2011 ist ein voraussichtliches Bauvolumen in Höhe von 0,88 Mio. EUR geplant. (siehe Tabelle oben)

## II. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.598 TEUR auf 120.495 TEUR erhöht. Diese Erhöhung der Aktiva resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Fremdkosten für unsere Baumaßnahmen sowie dem Erwerb von 71 Wohnungen im Sachanlagevermögen unter Grundstücke und grundstücks-

gleiche Rechte mit Wohnbauten, im Umlaufvermögen unter Grundstücke mit fertigen Bauten, sowie der Zunahme der Flüssigen Mittel. Entsprechend verringerten sich die Bestände an unbebauten Grundstücken aufgrund der Übernahme in Bau bzw. Grundstücke mit unfertigen Bauten durch Verkauf, der Bestand an Bauvorbereitungskosten und geleisteten Anzahlungen. Die Baumaßnahmen des Umlaufvermögens wurden überwiegend mit erhaltenen Anzahlungen und mit Eigenkapital finanziert. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert aus der Finanzierung der Bauten

des Anlagevermögens. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent auf 19,4 Prozent erhöht.

## III. FINANZLAGE

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Im mittelfristigen Bereich werden die Vermögenswerte, bei denen es sich im Wesentlichen um die Vorhaltung der Verkaufsgrundstücke handelt, durch mittel- und kurzfristige Kredite finanziert. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über eine noch offene Kreditlinie in Höhe von

9,3 Mio. EUR. Die Verbindlichkeiten wurden stets innerhalb der vorgegebenen Zahlungsziele zurückgezahlt.

Die Vermögensstruktur am Bilanzstichtag gliedert sich in das Anlagevermögen mit 108.937 TEUR (107.158 TEUR) und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) von 11.558 TEUR (9.739 TEUR). Das Gesamtvermögen von 120.495 TEUR (116.897 TEUR) wird finanziert mit Eigenkapital und langfristigen Rückstellungen von 27.260 TEUR (26.465 TEUR), mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten von 85.386 TEUR (82.971 TEUR) sowie kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von 7.849 TEUR (7.461 TEUR).

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

#### IV. ERTRAGSLAGE

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresüberschuss von 1.425 TEUR (Vj. 1.320 TEUR) erwirtschaftet. Das Geschäftsergebnis schließt mit einem Überschuss in Höhe von 1.470 TEUR ab und hat sich gegenüber dem Vorjahr (1.055 TEUR) um 415 TEUR erhöht.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen gegenüber dem Vorjahr um 484 TEUR. Am Anfang des Geschäftsjahres wurde der Neubau in der Friedrich-Wilhelm-Str. 29 fertig gestellt und bezogen, weitere Sollmietsteigerungen

resultieren aus dem Zukauf von 71 Wohnungen in der Pluwiger Straße 14/16, Trier, der ganzjährigen Auswirkung der Mietanpassungen aus 2009 bzw. den Mietanpassungen aus 2010. Die Instandhaltungskosten lagen um -490 TEUR unter dem Vorjahresniveau. Die Betriebskosten verringerten sich dem gegenüber um 100 TEUR, wonach das Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit 7.997 TEUR (7.940 TEUR) endete.

Der Bauträgerbereich wurde im Geschäftsjahr durch weitere Verkäufe (Eigentumswohnungen und Reiheneigenheime) im Herz-Jesu-Garten, Trier geprägt und schloss mit einem Überschuss in Höhe von 733 TEUR (938 TEUR).

Die Umsatzerlöse aus der Verwaltungsbetreuung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (690 TEUR) um 58 TEUR auf 748 TEUR.

Bedingt durch die Fertigstellung und Vermietung des Projekts Friedrich-Wilhelm-Str. 29, Trier, den Zukauf der 71 Wohnungen in der Pluwiger Straße 14/16 und Investitionen in das andere Sachanlagevermögen, insbesondere Erweiterungen der Photovoltaikanlagen, erhöhten sich die Abschreibungen nach geringen Anlageverkäufen um 112 TEUR auf 2.142 TEUR.

Die Personalkosten verringerten sich um 791 TEUR auf 2.251 TEUR. Die Differenz basiert im Wesentlichen aus der erstmals im Vorjahr gebildeten Rückstellung für Beihilfe (-307 TEUR), dem Rückgang der





Zuführung zu Pensionsrückstellungen (-301 TEUR) und der Veränderung der Aufwendungen für Mitarbeiter in Alterszeit (-182 TEUR).

Das neutrale Ergebnis wurde entscheidend durch Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (255 TEUR) sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (281 TEUR) beeinflusst und endet mit 587 TEUR (645 TEUR).

## V. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

## VI. RISIKOBERICHT

### 1. Allgemeiner Risikobericht

Um Risiken rechtzeitig zu erkennen und zu erfassen, werden die erforderlichen Instrumente kontinuierlich weiterentwickelt. Die identifizierten Risiken werden permanent und abteilungsweise beobachtet und monatlich mit dem Vorstand abgestimmt.

*Wesentliche Instrumente des Risikomanagements sind:*

- mehrjährige Finanz- und Ertragspläne,
- regelmäßige schriftliche Berichterstattung an den Vorstand,
- regelmäßige schriftliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Das Unternehmen hat eine gefestigte Marktposition in der Stadt Trier. Der Wohnimmobi-

lienmarkt in Trier ist relativ ruhig und ausgeglichen. Insofern sieht der Vorstand keine besonderen Wettbewerbs- oder Marktrisiken für unser Unternehmen.

### 2. Spezieller Risikobericht

Die Leerstandsquote in der Hausbewirtschaftung belief sich in 2010 auf 1,59 Prozent. Dieses niedrige Niveau spiegelt die gute Nachfrage nach unseren Immobilien wider, ist aber auch ein Anzeichen für die hohe allgemeine Wohnungsnachfrage in Trier. Die Nachfrage nach von der gbt vorgehaltenem Wohnraum übersteigt das Angebot an verfügbarer vermietbarer Fläche. Dieser Trend wird nach den uns vorliegenden Prognosen für die Region Trier auch in den nächsten Jahren anhalten bzw. sich noch verschärfen.

Das Unternehmen verfügt über ein effizientes Mieter- und Käufermahnwesen, welches die Forderungen konsequent, zeitnah und wirtschaftlich bearbeitet.

Das Geschäft im Bauträgerbereich verlief im abgelaufenen Geschäftsjahr gut. So konnte im Bauprojekt „Herz-Jesu Garten“ die Erstellung der Geschosswohnungen fast vollständig abgeschlossen werden. Die verbleibende Reihenhausbebauung ist bis auf 2 Restgrundstücke ebenfalls abgeschlossen.

Auch in unserem Baugebiet „Auf der Bausch“ wurde der in 2009 begonnene Bau von 5 Reihenhäusern und einem Doppelhaus im Herbst 2010 an die Mieter übergeben.

Der Bau der 24 Eigentumswohnungen mit 44 Tiefgaragenstellplätzen unter dem Namen „Due Tempi 2“ in Neuwied verläuft nach Plan. Die Fertigstellung ist im Sommer 2011. Der Verkaufstand von ca. 50 Prozent entspricht unseren Erwartungen.

Unsere mittel- bis langfristigen Verbindlichkeiten sind in der Regel durch entsprechende Zinsvereinbarungen gesichert. Die Gesellschaft verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsvereinbarungen in Form von Forward Swaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Die Laufzeiten reichen vom Juni 2007 bis zum Dezember 2023. Der nominelle Umfang der Sicherung ist variabel und liegt in Abhängigkeit der Darlehen zwischen 7,07 Mio. EUR und 9,37 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt er 8,95 Mio. EUR.

Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind uns nicht bekannt. Aus heutiger Sicht gilt dies auch für die zukünftige Unternehmensschätzung.

## VII. PROGNOSEBERICHT

Wir beurteilen die Entwicklung des Unternehmens für 2011 und 2012 positiv.

Die Umsatzentwicklung für 2011 wird unter dem Niveau von 2010 erwartet, da der Umsatzanteil aus dem Bauträgergeschäft rückläufig ist. 2011 ist geprägt durch Bestandszukäufe. Hier sind das Wohn- und Geschäftquartier „Im Treff“ sowie das Provinzialgebäude am Viehmarkt zu nennen. Weitere Zukäufe aufgrund des noch niedrigen Zinsniveaus sind nicht ausgeschlossen. Neue Projektvorschläge befinden sich derzeit in der Prüfung. Da die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum aus unserer Sicht auch zukünftig anhalten wird, wollen wir in diesem Segment weitere neue Bauprojekte durchführen.

Unsere Investitionen in die Bestandsobjekte werden auch in Zukunft fortgeführt. Der Focus liegt hier weiterhin vorrangig auf der energetischen Sanierung der Objekte. Hier sind die beiden

Wohnquartiere „Im Schammat“ und „Am Weidengraben“ zu nennen. Diese Aufwendungen in den Bestand schmälern auch in den Folgejahren die Ertragsersparung. Dennoch wird die Ertragslage in den nächsten Jahren stabil bleiben.


Wie in den vergangenen Jahren werden wir auch zukünftig in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Bezüglich der Risiken wird auf den Risikobericht der Gesellschaft verwiesen.

## VIII. ERKLÄRUNG DES VORSTANDES NACH § 312 ABS. 3 AKTG

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier, hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Trier, 24. Februar 2011  
- Der Vorstand -



Dr. Stefan Ahrling



Burkhard Eckloff

# Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2010 ist der Aufsichtsrat der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier, regelmäßig vom Vorstand durch schriftliche Vierteljahresberichte und mündliche Berichterstattung in den Sitzungen des Aufsichtsrates über die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet worden. Der Aufsichtsrat hat in drei Sitzungen mit dem Vorstand unter anderem Fragen des Grunderwerbs, der laufenden und künftigen Bautätigkeit, der Finanzierung und der Baukosten- und Mietenentwicklung, sowie die kurz- und mittelfristige Auslastung des Unternehmens behandelt und die gesellschaftsvertraglich festgelegten Beschlüsse gefasst. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde vom Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen überwacht.

Herr Dr. Peter Widdau, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Trier, hat nach Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Bericht des Wirtschaftsprüfers ist dem Aufsichtsrat in seinem vollen Wortlaut zur Kenntnis gebracht und besprochen worden.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss mit Lagebericht 2010. Der Jahresabschluss 2010 ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes an.

Den vom Vorstand aufgrund der Mehrheitsbeteiligung der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Die Versicherung der Sparkassen, Düsseldorf, gemäß § 312 AktG erstatteten Abhängigkeitsbericht hat der Wirtschaftsprüfer Dr. Peter Widdau, Trier, geprüft. Dem Prüfergebnis stimmt der Aufsichtsrat zu. Nach dem Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat gegen den Bericht des Vorstandes, insbesondere gegen die Schlussklärung über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, keine Einwendungen zu erheben.

Für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

*Trier, 13.04.2011*

*– Der Aufsichtsrat –*

**Patric Fedlmeier**, Aufsichtsratsvorsitzender

## BILANZTEIL IV

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010 der Wohnungsbau und Treuhand AG, Trier

## AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen und ähnliche Rechte		62.287,00	90.340,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.071.800,61		98.182.448,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.122.288,15		3.065.301,64
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.829.620,00		1.635.219,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.716,00		185.199,00
5. Anlagen im Bau	943.575,62		3.262.045,44
6. Geleistete Anzahlungen	131.231,52		116.040,80
		<b>108.257.231,90</b>	<b>106.446.253,99</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	85.000,00		85.000,00
2. Beteiligungen	401.364,12		401.364,12
3. Sonstige Ausleihungen	130.603,81	616.967,93	135.767,87
		<b>108.936.486,83</b>	<b>107.158.725,98</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	562.960,32		995.257,41
2. Bauvorbereitungskosten	129.611,92		198.407,32
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.084.487,47		8.073.335,25
Erhaltene Anzahlungen	3.721.696,16	2.362.791,31	5.351.052,41
4. Grundstücke mit fertigen Bauten		3.602.081,79	1.327.747,12
5. Unfertige Leistungen	4.522.757,10		4.405.522,46
Erhaltene Anzahlungen	5.010.929,21	-488.172,11	4.677.879,01
6. Andere Vorräte	182.165,52		224.829,64
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		305.815,19
		<b>6.351.438,75</b>	<b>5.501.982,97</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	107.770,36		161.976,31
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	440.817,23		935.510,56
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.903,25		603,65
4. Sonstige Vermögensgegenstände	174.255,46		273.438,00
		<b>749.746,30</b>	<b>1.371.528,52</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.407.600,79	2.820.106,15
		<b>11.508.785,84</b>	<b>9.693.617,64</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		49.234,53	44.666,75
<b>BILANZSUMME</b>		<b>120.494.507,20</b>	<b>116.897.010,37</b>

## PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		10.225.837,62	10.225.837,62
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.752.227,22		1.680.988,22
2. Bauerneuerungsrücklage	6.627.195,42		5.937.158,02
3. Andere Gewinnrücklagen	4.100.049,60		4.100.049,60
		<b>12.479.472,24</b>	<b>11.718.195,84</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.424.788,66		1.319.606,99
2. Einstellung in Rücklagen	748.013,66	676.775,00	692.793,99
		<b>23.382.084,86</b>	<b>22.570.846,46</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.004.544,00		2.899.453,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.792.774,16		3.099.203,97
		<b>5.797.318,16</b>	<b>5.998.656,97</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.270.723,81		77.382.385,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.085.304,85		9.889.866,60
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	146.701,60		120.487,42
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.817,18		9.175,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	728.252,83		772.378,89
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.314,44		4.553,93
7. Sonstige Verbindlichkeiten	52.989,47		148.546,71
davon aus Steuern:			
EUR 18.312,08			(114.922,90)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
EUR 0,00			(0,00)
		<b>91.315.104,18</b>	<b>88.327.394,44</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		0,00	112,50
<b>BILANZSUMME</b>		<b>120.494.507,20</b>	<b>116.897.010,37</b>

## BILANZTEIL V

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2010

BILANZPOSITION	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2010 EUR	Zugänge 2010 EUR	Abgänge 2010 EUR	Umbuchungen 2010 EUR	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2010 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Lizenzen und ähnliche Rechte	648.704,56	3.153,50	0,00	0,00	651.858,06
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.545.187,94	3.037.616,61	1.797.206,42	4.108.588,29	147.894.186,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.878.622,65	128.694,28	0,00	0,00	5.007.316,93
Technische Anlagen und Maschinen	2.785.349,38	332.576,35	0,00	0,00	3.117.925,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.653.086,08	29.677,61	773.952,20	0,00	908.811,49
Anlagen im Bau	3.262.045,44	1.660.173,47	0,00	-3.978.643,29	943.575,62
Geleistete Anzahlungen	116.040,80	131.231,52	0,00	-116.040,80	131.231,52
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>155.240.332,29</b>	<b>5.319.969,84</b>	<b>2.571.158,62</b>	<b>13.904,20</b>	<b>158.003.047,71</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	85.000,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00
Beteiligungen	432.041,63	0,00	0,00	0,00	432.041,63
Sonstige Ausleihungen	135.767,87	0,00	5.164,06	0,00	130.603,81
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>652.809,50</b>	<b>0,00</b>	<b>5.164,06</b>	<b>0,00</b>	<b>647.645,44</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>156.541.846,35</b>	<b>5.323.123,34</b>	<b>2.576.322,68</b>	<b>13.904,20</b>	<b>159.302.551,21</b>



Kumulierte 01.01.2010	Abschreibungen			Kumulierte 31.12.2010	Zuschreibungen	Buchwerte	
	des Geschäftsjahres	auf Abgänge 2010	Umbuchungen 2010			31.12.2010	31.12.2009
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
558.364,56	31.206,50	0,00	0,00	589.571,06	0,00	62.287,00	90.340,00
44.362.739,83	1.846.975,90	387.329,92	0,00	45.822.385,81	0,00	102.071.800,61	98.182.448,11
1.813.321,01	71.707,77	0,00	0,00	1.885.028,78	0,00	3.122.288,15	3.065.301,64
1.150.130,38	138.175,35	0,00	0,00	1.288.305,73	0,00	1.829.620,00	1.635.219,00
1.467.887,08	54.115,61	771.907,20	0,00	750.095,49	0,00	158.716,00	185.199,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	943.575,62	3.262.045,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.231,52	116.040,80
<b>48.794.078,30</b>	<b>2.110.974,63</b>	<b>1.159.237,12</b>	<b>0,00</b>	<b>49.745.815,81</b>	<b>0,00</b>	<b>108.257.231,90</b>	<b>106.446.253,99</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00	85.000,00
30.677,51	0,00	0,00	0,00	30.677,51	0,00	401.364,12	401.364,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.603,81	135.767,87
<b>30.677,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.677,51</b>	<b>0,00</b>	<b>616.967,93</b>	<b>622.131,99</b>
<b>49.383.120,37</b>	<b>2.142.181,13</b>	<b>1.159.237,12</b>	<b>0,00</b>	<b>50.366.064,38</b>	<b>0,00</b>	<b>108.936.486,83</b>	<b>107.158.725,98</b>



## BILANZTEIL VI

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 der Wohnungsbau und Treuhand AG, Trier

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.363.144,19		16.878.760,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.054.812,69		9.853.942,14
c) aus Betreuungstätigkeit	748.006,91		690.122,66
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	410.268,81	25.576.232,60	389.457,17
<b>2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		103.702,39	-326.262,44
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		64.043,00	56.700,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		777.952,61	1.185.839,68
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.483.104,49		8.881.612,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.514.715,16		8.815.239,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.583,29	16.029.402,94	21.998,24
<b>Rohergebnis</b>		10.492.527,66	11.009.710,51
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.678.029,59		2.144.819,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 203.585,02)	573.217,13	2.251.246,72	897.803,22 (560.350,82)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		2.142.181,13	2.029.937,94
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		675.836,64	1.146.112,15
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		16.054,56	16.054,56
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		4.899,03	5.156,89
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		60.058,33	94.906,52
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		0,00	30.677,51
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		3.447.458,25	3.177.011,23
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		2.056.816,84	1.699.467,03
<b>14. Außerordentliche Aufwendungen</b>		223.847,00	0,00
<b>15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,00	-0,44
<b>16. Sonstige Steuern</b>		408.181,18	379.860,48
<b>Jahresüberschuss</b>		1.424.788,66	1.319.606,99
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage	71.239,00		65.980,00
b) in die Bauerneuerungsrücklage	676.774,66	748.013,66	626.813,99
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>676.775,00</b>	<b>626.813,00</b>

BILANZTEIL VII

# ANHANG 2010

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des AktG aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 gegliedert.

Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung wurden die Grundsätze des Vorjahres grundsätzlich unverändert beibehalten.

Für ab dem 1. Januar 2002 begonnene Projekte wird auf die Aktivierung von Fremdkapitalzinsen verzichtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB).

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagenzugängen sind neben den Fremdkosten Kosten

für technische und kaufmännische Eigenleistungen aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen werden bei Wohngebäuden, die nach dem 21. Juni 1948 erstellt wurden, auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren vorgenommen. Vor dem 21. Juni 1948 erstellte Wohnbauten waren, soweit noch nicht modernisiert, bereits voll abgeschrieben. Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Erworbene (gebrauchte) Immobilien werden nach Maßgabe einer geschätzten Nutzungsdauer, die zwischen 47 und 69 Jahren liegt, abgeschrieben. Für auf einem Erbbaugrundstück mit einer Laufzeit von 49 Jahren erstellte Wohnungen werden ab 1991 die Abschreibungen entsprechend der Tilgungen für die aufgenommenen Fremdmittel vorgenommen; nach Ablauf des Nutzungsrechtes werden die Restschulden vom Grundstückseigentümer übernommen. Die jährlichen linearen Abschreibungssätze betragen bei separaten Garagen 5 Prozent und bei Stellplätzen in Tiefgaragen 3 Prozent. Bei technischen Anlagen und Maschinen sowie bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen die Sätze zwischen 2,5 und 25 Prozent. Die im Geschäftsjahr 2009 angeschafften Photovoltaikanlagen werden degressiv mit 12,5 Prozent abgeschrieben. Grundsätzlich wer-

den bei den Technischen Anlagen und Maschinen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung die steuerrechtlichen Abschreibungssätze zugrunde gelegt.

Das Finanzanlagevermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Die Verkaufsgrundstücke (einschließlich Bauvorbereitungskosten) sind nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Hierbei sind die Herstellungskosten nach dem für das Anlagevermögen erläuterten Verfahren ermittelt.

Die unfertigen Leistungen enthalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, gekürzt um einen Bewertungsabschlag wegen Leerstand, sowie die Kosten für Baubetreuungsleistungen, die zum Bilanzstichtag noch nicht abrechnungsfähig waren.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Liquide Mittel sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben, die Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden bis zum 31. Dezember 2009 aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren entsprechend § 6 a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,25 Prozent ermittelt. Aus der Wertanpassung zum 01.01.2010 nach Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz resultiert ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von 112.104,- EUR. Der Neuberechnung liegen folgende Berechnungsparameter zugrunde:

<b>Bewertungsstandard: Projektet Unit Credit Method (PUCM) Sterblichkeit u. Invalidität gem. Richttafeln 2005 G/Heubeck</b>	
Abzinsungssatz gem. RückAbzinsV p.a.	5,16%
	v. 31.10.2010
Erwartete Rentensteigerung p.a.	1,70%
Erwartete Einkommenssteigerung p.a.	1,70%
Zusätzliche Einkommenssteigerung p.a.	0,50%
Fluktuation: altersabhängig fallend	
Rechnungsmäßiges Endalter	58 Jahre

Von dem Wahlrecht des Artikels 67 EGHGB, Abs. 1, Satz 1 wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen gebildet. Aus der Wertanpassung zum 01.01.2010 nach Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz resultiert ein außerordentlicher Aufwand für folgende Rückstellungen:

	EUR
Rückstellung für Beihilfe	93.627,-
Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen	18.116,-

Von dem Wahlrecht des Artikels 67 EGHGB, Abs. 1, Satz 1 wurde kein Gebrauch gemacht.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten und Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 zweites Wohnungsbau-gesetz sind zum Rückzahlungsbe-trag passiviert. In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist eine Rentenver-bindlichkeit für einen früheren Grundstückserwerb in Höhe von 77.321,- EUR enthalten. Der Neu-berechnung der Rentenverbind-lichkeit liegen folgende Berech-nungsparameter zugrunde:

<b>Bewertungsstandard: Projektet Unit Credit Method (PUCM) Sterblichkeit u. Invalidität gem. Richttafeln 2005 G/Heubeck</b>	
Abzinsungssatz gem. RückAbzinsV p.a.	5,16%
	v. 31.10.2010

(Vereinfachungsregel: Zinssatz bei

Restlaufzeit von 15 Jahren)

Erwartete Rentensteigerung p.a.	Gemäß Zusage
---------------------------------	--------------

**C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**I. Bilanz

**1.** Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 2 HGB ist aus der dem Anhang beigefügten Anlage ersichtlich.

**2.** Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 4.522 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

**3.** Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

<b>Insgesamt davon mit einer (Vorjahr) Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	
<u>Forderungen aus Vermietung</u>	
TEUR	TEUR
107,7	5,1
(162,0)	(16,3)
<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	
154,7	38,4
(273,4)	(0,0)

**4.** In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

**5.** Das Grundkapital ist in 200.000 Stückaktien eingeteilt.

**6.** Rücklagenspiegel:  
(siehe Seite 35)

**7.** Für Verpflichtungen aus zuge-sagten Pensionen wurden Rück-stellungen in vollem Umfang gebildet.

## 6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Zuführung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Zuführung im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	1.680.988,22	0,00	71.239,00	1.752.227,22
Bauerneuerungsrücklage	5.937.158,02	13.262,74	676.774,66	6.627.195,42
Andere Gewinnrücklagen	4.100.049,60	0,00	0,00	4.100.049,60
<b>Gesamt:</b>	<b>11.718.195,84</b>	<b>13.262,74</b>	<b>748.013,66</b>	<b>12.479.472,24</b>

8. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	TEUR
a) Unterlassene Instandhaltung, 1-3 d. Fj.	668
b) Erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen	895
c) Gewährleistungsansprüche	204
d) Sonstige sächliche Kosten	139
e) Personalkosten (incl. Altersteilzeit und Beihilfe)	895

9. In den Verbindlichkeiten sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte sind aus der dem Anhang beigefügten Anlage ersichtlich.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden im Raum Trier erwirtschaftet.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten. Die sonstigen betriebli-

chen Erträge beinhalten im Wesentlichen mit 255 TEUR Erträge aus Anlageverkäufen und 280 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen.

Im Personalaufwand sind 74 TEUR an Erstattungsleistungen gem. § 4 AtG der Bundesagentur für Arbeit enthalten.

Die Anpassung der Rückstellung für Verpflichtungen aus den Altersteilzeitverträgen hat den Personalaufwand um 182 TEUR gemindert.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB:

a) Verbindlichkeiten aus Ausfallbürgschaften zu Gunsten des Landes Rheinland-Pfalz, der Landesbank Rheinland-Pfalz und der Sparkasse Trier für Bauherren betreuter Bauherrengemeinschaften 406 TEUR  
Diese Bürgschaften werden im Fall der Tilgung/Ablösung der Finanzierungsmittel oder bei Weiterveräußerung durch die Ersterwerber gelöscht. Die Gesellschaft hat seit Verkauf der Bauherrenmodelle keinen einzigen Fall der Inanspruchnahme erlitten. Insofern schätzen wir das Risiko der Inanspruchnahme hier als äußerst gering

mit einer maximalen 10 Prozent-Möglichkeit.

b) Verbindlichkeiten aus anderen Bürgschaften 25 TEUR für ein Mietkaufhaus. Aufgrund der Kenntnisse über die finanzielle Lage des Mietkäufers, schätzen wir das Risiko der Inanspruchnahme mit einer 50Prozent-Möglichkeit.

c) Haftungen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten 5.046 TEUR  
Die eingeräumten Grundpfandrechte für Erwerber bis maximal zur Höhe des Kaufpreises, dienen ausschließlich der Kaufpreisfinanzierung durch den Käufer. Ein Haftungsrisiko ist aufgrund fehlender Umschreibung der Immobilien, die sich ja noch allesamt im Eigentum der Gesellschaft befinden, nicht gegeben.

2. Zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

a) Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, beträgt 10.867 TEUR.

b) Laufende Bauvorhaben werden im Wesentlichen durch Eigenmittel und/oder aus Anzahlungen von Erwerbern finanziert.

4. Die gbt besitzt Kapitalanteile an folgenden Gesellschaften, an denen sie mindestens den fünften Teil der Anteile besitzt

Name	Sitz	Beteiligungsquote %	Stammkapital TEUR	Ergebnis des Geschäfts- jahres 2009 TEUR
Gewerbebau und Treuhand GmbH	Trier	100,0	60,0	0,8
Kreissiedlungsgesellschaft Bitburg GmbH	Bitburg	48,7	823,7	104,0
gbt – Dienstleistungs-GmbH	Trier	100,0	25,0	2,0

**3.** Die Gesellschaft verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsvereinbarungen in Form von Forward Swaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Die Laufzeiten reichen vom Juni 2007 bis zum Dezember 2023. Der nominelle Umfang der Sicherung ist variabel und liegt in Abhängigkeit der Darlehen zwischen 7,07 Mio. EUR und 9,37 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt er 8,95 Mio. EUR.

**4.** Die gbt besitzt Kapitalanteile an folgenden Gesellschaften, an denen sie mindestens den fünften Teil der Anteile besitzt. (siehe Tabelle oben)

**5.** Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug 44 (39), davon 32 (27) Vollbeschäftigte, 7 (7) Teilzeitbeschäftigte, sowie 5 (5) Mitarbeiter/-innen in Altersteilzeit, davon 5 (1) Personen in der Freistellungsphase.

**6.** Gesamtbezüge an und Pensionsrückstellungen für Organmitglieder

a) Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 15.000 EUR

b) Leistungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungorgans und ihrer Hinterbliebenen erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von 231.142 EUR

c) Die Pensionsrückstellungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungorgans betragen am Bilanzstichtag 2.188.403 EUR. Auf die Angabe der Vorstandsbezüge gem. § 285 Nr. 9a HGB wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**7.** Auf die Angabe des Gesamthonorars unseres Abschlussprüfers gem. § 285 Nr. 17 HGB wird unter Hinweis auf § 288 (2) Satz 3 HGB verzichtet.

#### **8. Vorschüsse und Kredite**

##### **a) Geschäftsführungsgorgan**

Am Bilanzstichtag bestehen keine Vorschüsse oder Kredite gegenüber Vorstandsmitgliedern.

##### **b) Aufsichtsrat**

Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates (Arbeitnehmervertreter) bestehen keine Vorschüsse oder Kredite.

#### **9. Mitglieder des Vorstandes**

**Dr. Ing. Stefan Ahrling** (Sprecher)  
Trier

**Burkhard Eckloff**  
Betriebswirt, Trier

#### **10. Mitglieder des Aufsichtsrates**

**Patric Fedlmeier**  
- **Vorsitzender** -  
Mitglied des Vorstandes der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf

#### **Klaus Jensen**

- **stellvertr. Vorsitzender** -  
Oberbürgermeister  
der Stadt Trier

**Bertrand Adams**  
Abgeordneter, MdL,  
Trier

#### **Dieter Mühlenhoff**

Sparkassendirektor a. D.,  
Trier

#### **Bernd Gilga**

Gebietsdirektor -Gebietsdirektion der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Trier

#### **Friedel Jaeger**

Polizeiobererrat a. D., Trier

#### **Andrea Schmidt**

(ab 17.06.2010)  
kfm. Angestellte, Trier

#### **Ansgar Schmidt**

Abtpräses, Benediktinerabtei  
St. Matthias, Trier

#### **Hans-Jürgen Topp**

Direktor der Provinzial  
Rheinland Versicherung AG,  
Düsseldorf

#### **Wilhelm Keul**

Dipl.-Ing. (FH),  
techn. Angestellter, Trier

#### **Herbert Kihm**

Gartenfacharbeiter,  
Konz

#### **Werner Weinberger**

kfm. Angestellter,  
Objektverwalter,  
Trier

#### **Thomas Wagner**

(bis 17.06.2010)  
Dipl.-Ing. (FH), techn.  
Angestellter, Trier

## 11. Beteiligungen i. S. v. § 20 Abs. 1 AktG

Die Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf, besitzt eine Beteiligung i.S.v. § 20 Abs. 1 AktG an der Wohnungsbau und Treuhand AG.

## 12. Name und Sitz des Mutterunternehmens

Die Wohnungsbau und Treuhand AG gehört zum Konsolidierungskreis der Provinzial Rheinland Versicherung AG mit Sitz in Düsseldorf, die auch Mutterunternehmen der Wohnungsbau und Treuhand AG gem. § 285 Nr. 14 ist.

## E. Weitere Angaben

### 1. Zum Mietkauf-Modell

- a) In den sonstigen Ausleihungen sind 130.603 EUR für 1 Haus aus dem Mietkauf-Modell im Schlosspark Quint enthalten.
- b) In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 55.573 EUR für dieses

Haus aus dem Mietkauf-Modell enthalten.

Bis zum rechtlichen Übergang auf die Erwerber, der nach den Förderungsrichtlinien frühestens 6 Jahre nach dem Übergang von Nutzen und Lasten erfolgen darf, werden die Kaufpreise der Mietkaufhäuser, für die notarielle Kaufverträge vorliegen, abzüglich der geleisteten Einzahlungen und Tilgungen und der erbrachten Eigenleistungen unter Sonstigen Ausleihungen ausgewiesen.

Die aus der vorgesehenen Finanzierung bisher valutierten Bau- und Aufwendungsdarlehen werden nach Abzug der Tilgungen hier ausgewiesen, da die Gesellschaft bis zum rechtlichen Übergang Darlehensschuldner bleibt. Die Zinsaufwendungen hierfür werden den Mietkäufern wirtschaftlich zugerechnet und von diesen erbracht; sie sind deshalb in der Gewinn- und Verlustrechnung der gbt weder als Aufwand noch als Ertrag aus Erstattung erfasst.

Der Unterschiedsbetrag zwischen den kreditierten Kaufpreisen und den auf die Mietkäufer später übergehenden Bankkrediten von 19.810 EUR (anzusparendes Eigenkapital) wird von der gbt unmittelbar zinspflichtig kreditiert. Die Zinserträge hieraus werden als eigene Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, ebenso die entsprechenden Zinsaufwendungen der Gesellschaft aus der Refinanzierung.


## F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verwendung des Bilanzgewinnes wie folgt zu beschließen:

	EUR
1. Auszahlung an die Aktionäre 6 Prozent Bardividende des zum 01.01.2010 eingezahlten Grundkapitals in Höhe von 10.225.837,62 EUR	613.550,26
2. Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	63.224,74
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>676.775,00</b>

Trier, 24. Februar 2011

- Der Vorstand -



Dr. Stefan Ahrling



Burkhard Eckloff

## BILANZTEIL VIII

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt Vorjahr	Davon			gesichert	
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe	Art der Siche- rung <sup>[1]</sup>
		EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>78.270.723,81</b> 77.382.385,54	<b>4.735.491,47</b> 4.021.614,56	<b>13.256.142,10</b> 10.515.247,15	<b>60.279.090,24</b> 62.845.523,83	<b>76.703.822,49</b> 76.961.086,32	<b>G</b> G
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>12.085.304,85</b> 9.889.866,60	<b>234.402,73</b> 279.160,18	<b>1.011.005,72</b> 912.847,59	<b>10.839.896,40</b> 8.697.858,83	<b>11.969.299,80</b> 9.758.844,04	<b>G</b> G
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>146.701,60</b> 120.487,42	<b>146.701,60</b> 120.487,42				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>11.817,18</b> 9.175,35	<b>11.817,18</b> 9.175,35				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>728.252,83</b> 772.378,89	<b>728.252,83</b> 772.378,89				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>19.314,44</b> 4.553,93	<b>19.314,44</b> 4.553,93				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>52.989,47</b> 148.546,71	<b>52.989,47</b> 148.546,71				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>91.315.104,18</b> 88.327.394,44	<b>5.928.969,72</b> 5.355.917,04	<b>14.267.147,82</b> 11.428.094,74	<b>71.118.986,64</b> 71.543.382,66	<b>88.673.122,29</b> 86.719.930,36	

[1] G = Grundpfandrecht

## Impressum

Herausgeber: gbt – Wohnungsbau und Treuhand AG, Trier  
 Konzept und Layout: DENKHAUS Werbeagentur GmbH, Frankfurt am Main  
 Titelbild: BGHplan / B. Heller, Trier  
 Fotos: DENKHAUS (Ralf Hofacker), fotolia, gbt  
 Druck: TYPO 95 s.à.r.l., Echternach/Luxemburg

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau und Treuhand Aktiengesellschaft (gbt), Trier, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft.

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

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

*Trier, 14. März 2011*

**Dr. Peter Widdau**

*Wirtschaftsprüfer*

BESUCHEN SIE UNS IM INTERNET UNTER

*[www.gbt-trier.de](http://www.gbt-trier.de)*

