Geschäftsbericht 2017

INVESTITIONEN FÜR EINE GUTE ZUKUNFT.

Bauen. Vermieten. Verwalten.

Wohnungsbau und Treuhand AG

MACHT ERFAHRUNG WOHNBAR

INHALT

ALLGEMEINER TEIL

05 **Vorwort**
Erfolgreich seit über 100 Jahren

06 – 07 **Das besondere Projekt**
Domizil an den Thermen – Wohnen am Palastgarten

09 **Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt)**
Organe der Gesellschaft

10 – 13 **Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt)**
Firmenhistorie und Struktur der gbt

BILANZTEIL

14 – 19 **Bilanzteil I**
Bericht des Vorstandes

20 – 27 **Bilanzteil II**
Lagebericht 2017

28 – 31 **Bilanzteil III**
Bericht des Aufsichtsrates

32 – 33 **Bilanzteil IV**
Bilanz zum 31. Dezember 2017

34 – 35 **Bilanzteil V**
Entwicklung des Anlagevermögens 2017

36 **Bilanzteil VI**
Gewinn- und Verlustrechnung 2017

38 – 45 **Bilanzteil VII**
Anhang 2017

46 **Bilanzteil VIII**
Verbindlichkeitenspiegel 2017

49 **Bilanzteil IX**
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

BAUPROJEKT – HERZ-JESU-GARTEN

Gehobener Wohnungsbau

ERFOLGREICH SEIT ÜBER 100 JAHREN

Aus Trier, in Trier und für Trier

Die erfolgreiche Entwicklung der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) konnten wir auch im Jahr 2017 konsequent fortsetzen und blicken somit erneut auf ein gutes Geschäftsjahr zurück. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt ca. 6,2 Mio € in die Modernisierung sowie die Instandhaltung bestehender Liegenschaften des Unternehmens investiert. Dies sind mit 300 T€ mehr als im vorherigen Geschäftsjahr 2016.

Seit Gründung der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) steht die Zufriedenheit der Mieter stets im Vordergrund. Dieser Anspruch manifestiert sich eindrücklich an der Anzahl langjähriger Mietverhältnisse im eigenen Bestand. Durch das hohe Maß an Vertrauen und Verlässlichkeit als Vermieter entstand über die Jahrzehnte eine beachtliche Liste von Langzeitmietverhältnissen mit bis zu 50 und 60 Jahren Mietdauer. Darauf sind wir sehr stolz.

Um die Zufriedenheit unserer Mieter auch zukünftig sicherzustellen, werden viele Liegenschaften und Wohnungen von Grund auf saniert. Der Aufbau unserer eigenen Handwerkergesellschaft mit den Aufgabenschwerpunkten in den Bereichen Heizung/Sanitär, Elektro und Maler soll hierbei weitere Synergien und Kostenvorteile, sowie bessere Einsatzmöglichkeiten gewähren. Des Weiteren werden diese Maßnahmen zukünftig auch ein noch größeres Modernisierungsvolumen für uns ermöglichen.

Mit der zusätzlichen Verstärkung unseres Hausmeisterteams wollen wir zudem die qualitativ hochwertige Betreuung unserer eigenen Immobilen, wie auch der Immobilen unserer Kunden, weiter ausbauen und täglich verbessern.

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) wird im kommenden Jahr 2018 ein weiteres und recht umfangreiches Neubauprojekt in Angriff nehmen. Es handelt sich um einen attraktiven, zeitgemäß gestalteten Wohnblock mit mietpreisgebundenen Wohnungen. Die sehr naturnahe Lage in Trier, in Verbindung mit einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie eine gut funktionierende Infrastruktur, machen dieses Vorhaben zu einem weiteren attraktiven Projekt für den erfolgreichen Fortbestand der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt).

DR. STEFAN AHRLING
Vorstand

DOMIZIL AN DEN THERMEN

WOHNEN AM PALASTGARTEN

Insgesamt 33 Wohneinheiten, vier Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage auf zwei Ebenen mit insgesamt 57 Stellplätzen sind in der Weberbach 48/49 in Trier in den letzten rund zwei Jahren neu entstanden.

Investitionsvolumen von 14 Millionen Euro

Domizil an den Thermen – Wohnen am Palastgarten ist ein gemeinsames Projekt der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier und der SWT Stadtwerke Trier. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf rund 14 Millionen Euro. „Wir freuen uns, dass wir alle Bauarbeiten voll im Zeitplan absolviert haben. Die 33 zwei bis vier Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen in Größen von 55 bis 140 qm sind bereits verkauft. Seit November sind auch schon die ersten Wohnungen bezogen“, zeigt sich gbt – Vorstand Dr. Stefan Ahrling im Gespräch mit dem Wochenspiegel sehr zufrieden mit dem Verlauf der Bauarbeiten und dem Bezug der neuen Wohneinheiten auf dem zuvor teilweise als SWT-Parkplatz benutzten Gelände an der Weberbach. Die vier Gewerbeeinheiten werden zur Vermietung angeboten. Ein Mietvertrag ist bereits abgeschlossen.

Bedarf an bezahlbaren 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen hoch

Momentan und auch in absehbarer Zukunft sieht Ahrling auf dem Wohnungsmarkt vor allem großen Bedarf an Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 60 bis 80 qm. „Bezahlbaren Wohnraum in dieser Größenordnung für junge Familien gibt es einfach zu wenig, da wollen wir den Hebel ansetzen und auch wieder stärker in den sozialen Wohnungsbau investieren. Es gibt derzeit gute, attraktive Förderprogramme. Die Betriebskosten sind bei den modernen Gebäuden aufgrund der guten Wärmedämmung überschaubar“, so Ahrling. Die „gbt“ werde in 2018 unter diesem Aspekt weiter in den Wohnungsbau investieren, kündigte Ahrling weitere Aktivitäten der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) an.

Bericht Wochenspiegel Ausgabe Trier, KW 51, 22. Dez. 2017, Autor FIN

← Ein attraktiv gestalteter Innenhof und eine Tiefgarage mit 57 Stellplätzen auf zwei Ebenen runden den guten Eindruck vom **Domizil an den Thermen** ab.

BAUPROJEKT – AM SPITTEL, BITBURG POSTAREAL

Gehobener Wohnungsbau mit Gewerbeeinheiten

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Sabine ***Krummenerl***
Vorsitzende
Mitglied des Vorstandes der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf, Düsseldorf

Wolfram ***Leibe***
stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Stadt Trier, Trier

Bertrand ***Adams***
Metzgermeister, Trier
CDU-Fraktion im Rat der Stadt Trier

Dr. rer. pol. Marian ***Berneburg***
Bereichsleiter FI Immobilien / Finanzierung der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf, Düsseldorf

Markus ***Fehr***
(ab 22. August 2017)
Abteilungsdirektor Bereich Individualgeschäft der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf, Düsseldorf

Herbert ***Kihm****
Gartenfacharbeiter, gbt, Leiwen

Remigius ***Kühnen***
(bis 22. August 2017)
Sparkassendirektor a. D., Trier

Ansgar ***Schmidt***
Abtpräses, Benediktinerabtei St. Matthias, Trier

Andrea ***Schmidt****
kfm. Angestellte, gbt, Trier

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

Sven ***Teuber***
Gymnasiallehrer, Trier
Landtagsabgeordneter und SPD-Fraktionsvorsitzender im Rat der Stadt Trier

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

Christoph ***Wagner****
Dipl.-Immobilienfachwirt (DIA), Kenn,
Leiter Immobilien-Management, gbt

VORSTAND

Dr. Stefan Ahrling
Trier

** Arbeitnehmervertreter*

FIRMENHISTORIE UND STRUKTUR DER GBT

GRÜNDUNG

24. Mai 1899 – Gründungstag der gbt Trier
01. Januar 1963 – Umwandlung der gbt – gemeinnützige Baugesellschaft Trier in die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) Trier

WOHNUNGSBAU

Schwerpunkt der gbt ist die städtebauliche Entwicklung zur Umsetzung von Wohnungsbau, aber auch der Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz ist bis heute ein wichtiges Betätigungsfeld geblieben.

1950-1959

500 Wohneinheiten

- Hohenzollernstraße
- Hubert-Neuerburg-Straße
- Brentanostraße
- Auf der Steinrausch
- Wyttenbachstraße
- Bärenfeldstraße
- Tempelweg

1960-1969

1275 Wohneinheiten

- Sebastianusstraße
- Straßburger Allee (Hochhaus)
- Georg-Schäffer-Straße
- Hornstraße
- Granastraße
- Dauner Straße

1970-1979

780 Wohneinheiten

- Am Weidengraben
- Leanderstraße
- Am Mariahof
- Trebetastraße
- Andreas-Hoevel-Straße
- Hinter Schlax/Florastraße
- Südallee

1900 | 1920 | 1970 | 1980

1899
GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT
Die **Genossenschaft zur Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Handwerker mbH zu Trier** wird offiziell gegründet

1915
Das erste eigene Großbaugelände in der Brentanostraße

1930
Thyrsusstraße/Franz-Georg-Straße entsteht eine Siedlung mit 135 Wohnungen

1971
Schwesternwohnheim der Borromäerinnen, Trier

1973/74
Studentenwohnheim Martinskloster, Trier

1976
Die **Gewerbebau und Treuhand GmbH** wird Ergänzungsunternehmen der **Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt)**

1982
Weißhaus, Trier

HANDELSREGISTER

Eintragung im Handelsregister beim Amtsgericht Wittlich, Abteilung B unter Nr. 1013. Die gbt ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB.

GRUNDKAPITAL

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	**61,48** %
	Stadt Trier	**37,64** %
	Sonstige	**0,88** %

1980-1989

1095 Wohneinheiten

- Peter-Jacobs-Straße
- Zuckerberg-/Metzelstraße
- Schammatdorf
- Kloschinskystraße
- Kreuzflur
- Fritz-von-Wille-Straße
- Löwenbrückener Straße/Leostraße
- Maximinstraße
- Hubert-Neuerburg-/Töpferstraße
- Eurener Straße
- Hunsrückstraße
- Florastraße
- St.-Mergener-Straße

1990-1999

185 Wohneinheiten
184 Einfamilien-Wohnhäuser

- Markusstraße
- Im Schammat/Medardstraße
- Schloßstraße
- Florastraße
- Grana-/Brentanostraße
- Schlosspark Quint

2000-2009

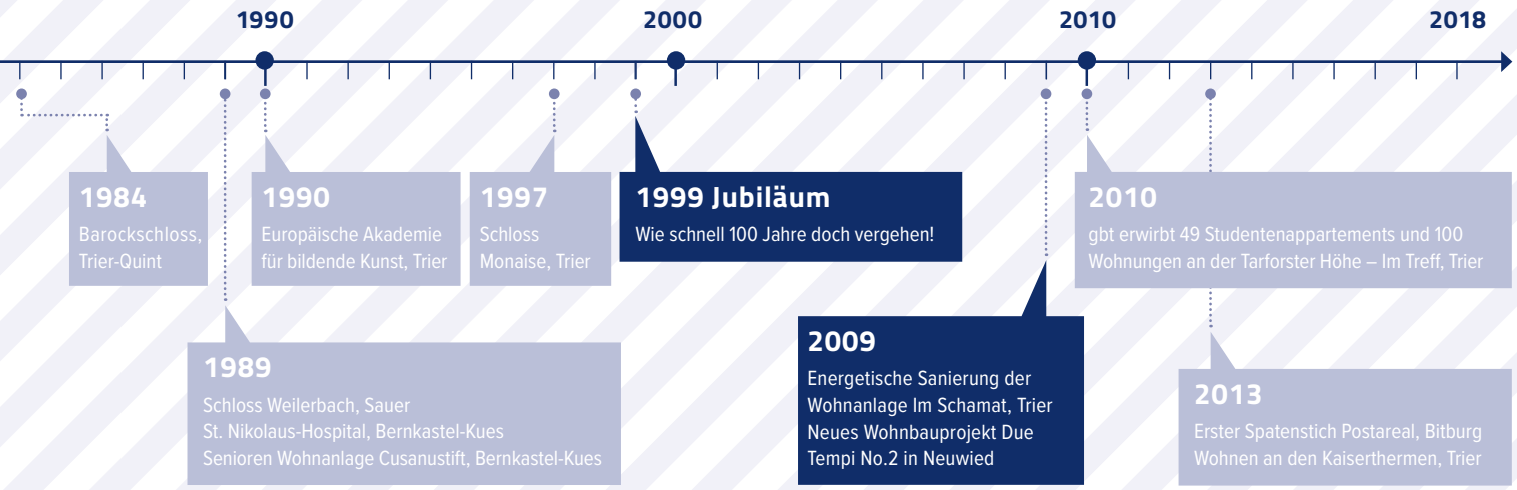
265 Wohneinheiten
100 Einfamilien-Wohnhäuser

- Medardstraße
- Im Hopfengarten
- Dewora-/Sichelstraße
- Weidegasse/Nikolaus-/ Friedrich-Wilhelm-Straße
- Im Hopfengarten
- Konz Roscheid/ImKlostergarten
- Altbachtal
- Auf der Bausch
- Irsch, Weiberborn / Mühlenstraße

2010-2018

121 Wohneinheiten

- Neuwied
- Bitburg
- Trier, Koblenzer Straße
- Trier, Weberbach



ORGANIGRAMM DER UNTERNEHMENSGRUPPE

VORSTAND / GESCHÄFTSLEITUNG

Dr. Stefan Ahrling

Frau Tanja Theisen
Sekretariat

WOHNUNGSEIGEN-TUMSVERWALTUNG

- *Frau Gabriele Edringer*
- *Frau Kristina Weingart*
- *Herr Daniel Schieben*

ZENTRALE AUFGABEN

- *Herr Jürgen Schtschepik*
  Finanzbuchhaltung
- *Frau Andrea Schmidt*
  Personal
- *Herr Jörg Paul*
  EDV

TECHNISCHE ABTEILUNG

- *Herr Heinrich Masselter*
  Prokurist
- *Projektentwicklung*
- *Wohnungsbau*
- *Bauleitung*
- *Planung*
- *Instandhaltung/Instandsetzung*

TOCHTER-UNTERNEHMEN

- *gbt Dienstleistungs GmbH*
- *gbt Baumanagement GmbH*
- *Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg*
- *Janus Immobilienmanagement und Consulting GmbH*

KAUFMÄNNISCHE IMMOBILIENVERWALTUNG

- *Herr Christoph Wagner*
  Abteilungsleitung
- *Immobilienservice*
- *Wohnimmobilienmanagement*
- *Gewerbeimmobilienmanagement*
- *Mietmanagement*
- *Mieterservice*
- *Betriebskostenabrechnung*
- *Mietenbuchhaltung*

BETEILIGUNGEN

Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist mit den Stadtwerken Trier SWT zu je 50 % an der Gesellschaft beteiligt. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die gbt – Dienstleistungs-GmbH mit Sitz in Trier. Die Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG ist eingetragen im Registerblatt HRB 40910.

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

gbt Baumanagement GmbH

Die gbt Baumanagement GmbH, eingetragen beim Amtsgericht Wittlich auf dem Registerblatt HRB 1518, ist eine 100%ige Tochter der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt).

Janus Immobilienmanagment und Consulting GmbH

Die gbt Baumanagement GmbH als 100%ige 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 22.572,00 Euro (88,17 %) beteiligt.

gbt Dienstleistungs GmbH

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist alleinige Gesellschafterin der im Handelsregister beim Amtsgericht Wittlich auf dem Registerblatt HRB 40192 eingetragenen gbt – Dienstleistungs-GmbH.

Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist an der Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg, eingetragen beim Amtsgericht Wittlich auf dem Registerblatt HRB 31002, mit einem Geschäftsanteil von 483.075,00 Euro (51,02 %) beteiligt. Der Vorstand der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist gleichzeitig Geschäftsführer der Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg.

ABSCHLUSSPRÜFER

Die RBS BBE GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, führte für das Geschäftsjahr 2017 die Prüfung durch. Die RBS BBE GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, wurde mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2018 auf die Mazars GmbH & Co. KG WirtschaftsPrüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, verschmolzen.
Der vollständige Jahresabschluss 2017 einschließlich Anhang und Lagebericht trägt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

DESWOS

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

DEUTSCHLAND[1]

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2017 um 2,2 Prozent gestiegen und wird im nächsten Jahr voraussichtlich um 2,0 Prozent zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 Prozent).

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtige. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

Tabelle
Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts[2]

	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+1,7 %	+1,9 %	+2,2 %
Private Konsumausgaben	+1,7 %	+2,1 %	+2,0 %
Konsumausgaben des Staates	+2,9 %	+3,7 %	+1,4 %
Ausrüstungsinvestitionen	+3,9 %	+2,2 %	+3,5 %
Bauinvestitionen	-1,4 %	+2,7 %	+2,6 %

[1] *Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017*

[2] *Quelle: Destatis, Pressemitteilung Nr. 11 vom 11.01.2018*

KAPITALMARKT[3]

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei Krediten über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

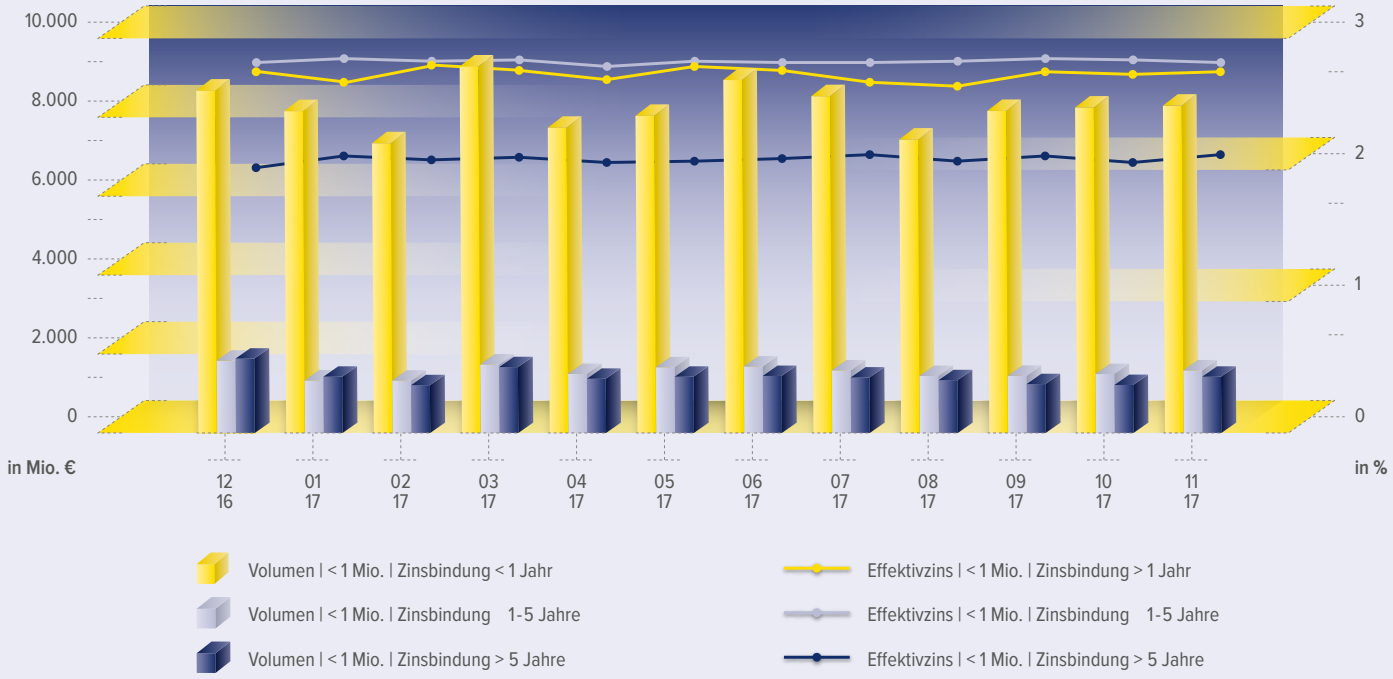
Laufzeit	**< 1 Jahr**			**1–5 Jahre**			**> 5 Jahre**		
Termin	2016-12	2017-11	+/-	2016-12	2017-11	+/-	2016-12	2017-11	+/-
Volumen < 1 Mio. Euro	2,50 %	2,50 %	**0,00 %**	2,57 %	2,57 %	**0,00 %**	1,77 %	1,87 %	**0,10 %**
> 1 Mio. Euro	1,27 %	1,09 %	**-0,18 %**	1,64 %	1,32 %	**-0,32 %**	1,62 %	1,58 %	**-0,04 %**

Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum grafisch dar: →

[3] *www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank*

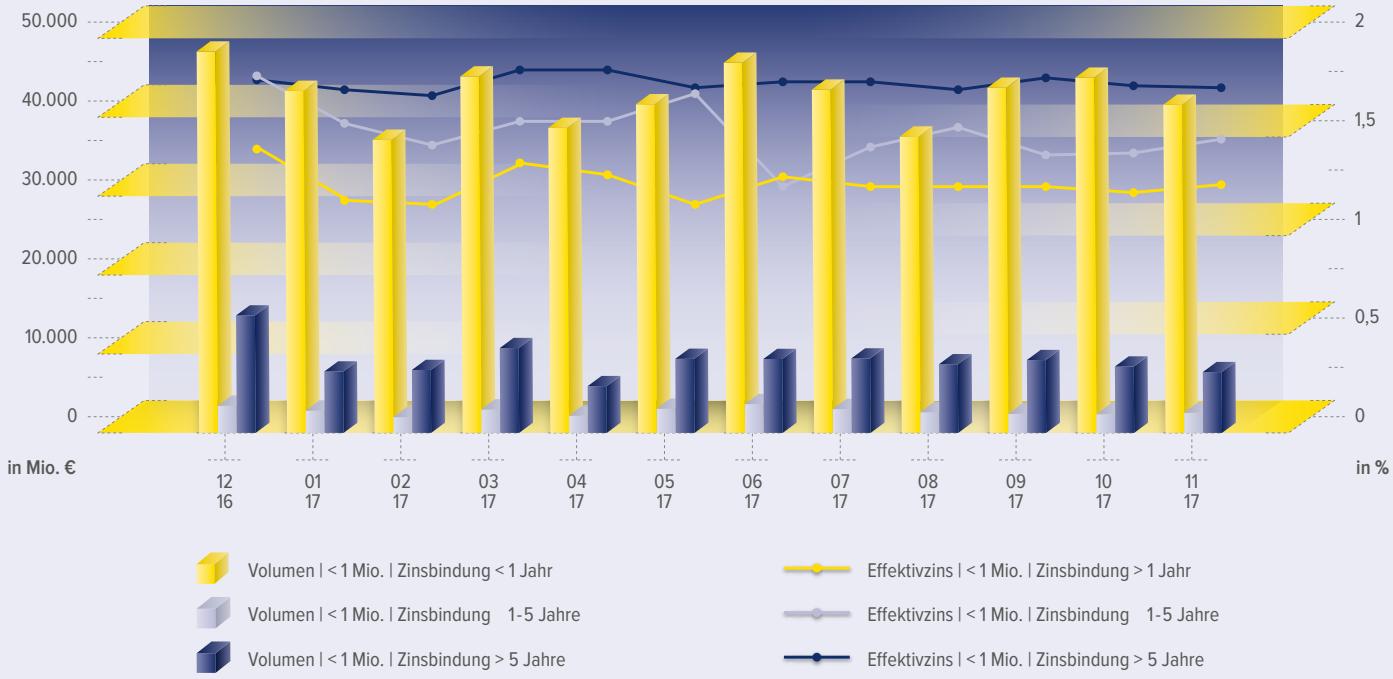
VOLUMINA UND ZINSSÄTZE IM KREDITNEUGESCHÄFT DEUTSCHER BANKEN

*Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften **unter** 1 Mio. Euro*



VOLUMINA UND ZINSSÄTZE IM KREDITNEUGESCHÄFT DEUTSCHER BANKEN

*Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften **über** 1 Mio. Euro*



IMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.[4]

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rund 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m^2 und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 EUR/m^2). Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht. Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsmieten auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.

Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.[5]

WOHNUNGSMARKT

Unternehmenseigene Immobilien

Die Durchschnittsmiete der gbt (Grundmiete/Kostenmiete ohne Umlagen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 5,71 € je m^2 und Monat auf 5,77 € erhöht, das entspricht einer Steigerung um +1,05 %.

[4] *Destatis: Pressemitteilung Nr. 020 vom 18.01.2018*

[5] *GdW: Pressemitteilung vom 05.07.2017*

Im Jahresverlauf wurden 3 Gewerbeeinheiten, 2 Wohnungen und 4 Garagen/Tiefgaragenplätze verkauft.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Eigennutzung bleibt in Trier weiterhin konstant hoch. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche umsatzbezogene Leerstandsquote 2,24 % (Vorjahr 1,78 %).

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Jahr	verfügbare Wohnungen	Nachfrage Neuzugänge	Relation
2008	234	892	1 : 3,81
2009	198	853	1 : 4,31
2010	243	744	1 : 3,06
2011	140	672	1 : 4,80
2012	160	696	1 : 4,35
2013	288	711	1 : 2,46
2014	279	594	1 : 2,13
2015	311	1.230	1 : 3,96
2016	282	1.181	1 : 4,19
2017	295	1.610	1 : 5,46

Tabelle 1
Die Tabelle zeigt die Entwicklung der Nachfrage nach gbt-eigenen Immobilien in den letzten 10 Jahren.

WIRTSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN DER GESELLSCHAFT

Zusammenfassung

Jahr	Bilanzsumme Mio. €	Umsatzerlöse Mio. €	Jahresüberschuss Mio. €	Bauvolumen Mio. €
2013	144,3	23,1	1,6	10,3
2014	152,7	22,7	2,0	13,7
2015	154,0	27,8	2,1	14,1
2016	152,0	24,3	2,5	7,2
2017	150,4	23,9	1,8	8,5

Tabelle 2
Die Entwicklung des Unternehmens in den letzten fünf Jahren ergibt sich aus nachstehenden Kennzahlen

RESÜMEE UND DANK

Im Jahr 2018 erwartet die Gesellschaft wiederum ein positives Jahresergebnis. Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute Kooperation. 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 2017

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) vereint alle wesentlichen Immobilienkernkompetenzen zum Planen, Bauen und Managen unter einem Dach. Folgende Leistungsbereiche gehören zu den Kernbereichen der Gesellschaft:

- Planen, Bauen, Verwalten von eigenen Immobilien
- Verwaltungsbetreuung von Immobilien im Fremdbesitz einschließlich der Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz, Miethausverwaltung und Einzelmietverwaltung
- Technische Betreuung von der Planung/dem Entwurf über die Vergabe, Bauausführung, Baustellenüberwachung bis zur Schlüsselübergabe
- Bewirtschaftung und Gestaltung von Grünflächen für den eigenen Hausbestand und die fremdverwalteten Immobilien durch eigenen Gärtnereibetrieb
- Vorhaltung eines eigenen Handwerkerpools für die Gewerke Sanitär, Elektro und Maler und Fachkräfte für die Verbrauchsdatenerfassung und -abrechnung der verwalteten Einheiten

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft expandiert weiter mit ausgesprochen hohem konjunkturellen Grundtempo. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahr 2017 um +2,2 % und damit auf das höchste Niveau seit 2011. Die deutschen Exporte stiegen im gleichen Zeitraum gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um +4,7 %, die Importe um +5,2 %.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. Der private Konsum blieb angesichts der vorteilhaften Beschäftigungs- und Einkommensaussichten auch im Jahr 2017 mit +2,0 % ein wichtiger Pfeiler des starken und breit angelegten konjunkturellen Aufschwungs, die staatlichen Konsumausgaben entwickelten sich dagegen mit +1,4 % nur unterdurchschnittlich. Auch die Investitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich mit +3,0 % überdurchschnittlich zu. Die Bruttoanlageinvestitionen stiegen überdurchschnittlich preisbereinigt um +3,0 %; darunter die Ausrüstungsinvestitionen um +3,5 % und die Bauinvestitionen um insgesamt +2,6 %. Die Bauinvestitionen teilen sich in solche für Wohnbauten mit +3,1 % und für Nichtwohnbauten mit +1,8 % auf.

Im Dezember 2017 waren rund 44,6 Mio. Personen erwerbstätig. Die Arbeitslosenquote sank im Dezember 2017 auf 5,3 % bzw. 2,38 Mio. Arbeitslose.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt anhaltend hoch, die Zahl der neu erstellten Wohnimmobilien ist allerdings rückläufig. In den ersten elf Monaten des Jahres 2017 wurde der Bau von 271.034 Wohnungen in Wohngebäuden genehmigt. Das entspricht einer Reduzierung von -5,3 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Anteil von Wohngebäuden mit einer Wohnung reduzierte sich um -5,3 %; der Anteil von Gebäuden mit zwei Wohnungen verringerte sich um -2,2 %; bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen sank der Anteil um -0,4 %. Die Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen nahmen um -4,0 % ab. Der Preisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer) stieg im November 2017 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat um +3,4 %. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um +3,8 %; für Ausbauarbeiten erhöhten sie sich um +3,2 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen im selben Zeitraum um +3,7 % zu.

Die Nettokaltmieten sind im Bundesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr um +1,6 % gestiegen. Die absolute Steigerungsrate ist im Vergleich zum Vorjahr abermals leicht angestiegen. In den verschiedenen Marktsegmenten bzw. Regionen differieren die Werte allerdings weiterhin stark. So ermittelte die Bulwien Gesa AG im Jahr 2017 einen Durchschnitt aus 125 deutschen Städten. Daraus resultiert bei Neubau- und Bestandsmieten eine Steigerung von +5,8 % bzw. +7,1 %. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen stiegen im selben Zeitraum um +9,6 %; die Kaufpreise für Reihenhäuser nahmen um +7,7 % zu. Die Grundstückspreise erhöhten sich im Allgemeinen um +7,3 %. Die durchschnittliche Veränderungsrate der Mieten aller Segmente liegt in Trier wie im Vorjahr unverändert bei +3,0 % und damit anhaltend unter den ersten zehn aller 125 gelisteten Städte.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland stieg im Jahresdurchschnitt 2017 gegenüber 2016 um +1,8 %. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen mit +3,0 % deutlich; die Preise für Haushaltsenergie (Strom, Gas, andere Brennstoffe) erhöhten sich um +1,7 %. Die Preise für leichtes Heizöl stiegen um +16,0 %; die für Kraftstoffe im selben Zeitraum um +6,0 %; für Gas sanken die Preise um -2,8 %; die Preise für Strom stiegen um +1,7 %. Ohne Berücksichtigung der Energiepreiserhöhungen betrug die Jahresteuerungsrate +1,4 %.

AUSBLICK

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Aufgrund des verbesserten weltwirtschaftlichen Umfeldes kommt es zusätzlich zu verstärkten außenwirtschaftlichen Impulsen. Die im vergangenen Jahr angestiegenen Investitionen werden sich fortsetzen. Der Beschäftigungsaufbau verbunden mit Lohnzuwächsen festigt die Binnennachfrage auf hohem Niveau. Der Beschäftigungszuwachs wird allerdings durch zunehmende partielle Kapazitätsauslastungen gebremst. Der Bausektor stößt stellenweise an seine Kapazitätsgrenzen, der Fachkräftemangel macht es schwieriger, das Wachstumstempo aufrechtzuhalten.

Der Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor von einem hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Zu einer weiteren steigenden Grunddynamik der Wohnraumnachfrage tragen die günstigen Einkommensperspektiven der privaten Haushalte sowie die niedrigen Finanzierungskosten bei.

Die Erwartungen für die deutsche Wirtschaft bleiben weiterhin positiv. Die Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen für das Jahr 2018 in ihren Wachstumsprognosen für Deutschland mit einem Wirtschaftswachstum zwischen +1,8 % bis +2,6 %.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DES BERICHTSJAHRES

Bewirtschaftung des eigenen Bestandes

Das Mietaufkommen (Grundmieten ohne Umlagen) ist unter Berücksichtigung der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 561 T€ gestiegen. Ursächlich dafür waren die ganzjährige Auswirkung der Mietanhebungen aus 2016 mit 80 T€, Mietanhebungen in 2017 mit 355 T€, die Veränderungen durch Neubezug/Erwerb 2016 mit 60 T€ und der Neubezug/Erwerb 2017 mit 85 T€. Die ganzjährigen Auswirkungen durch Anlagenverkäufe beliefen sich auf -19 T€. Die Durchschnittsmiete (Grundmiete/Kostenmiete ohne Umlagen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 5,71 € je m^2 und Monat auf 5,77 € erhöht, das entspricht einer Steigerung um +1,05 %. Die durchschnittliche umsatzbezogene Leerstandsquote im Bereich der Vermietung lag bei 2,24 % (1,78 %). Verlängerte Leerstandszeiten sind sowohl einem höheren Sanierungsstandard der Wohnungen, als auch längeren Wartezeiten auf Handwerker geschuldet. Die Aufwendungen für Instandhaltung im eigenen Hausbesitz summierten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 6,20 Mio. €. Im Jahresverlauf wurden 3 Gewerbeeinheiten, 2 Wohnungen und 4 Garagen/Tiefgaragenplätze verkauft.

Verwaltungsbetreuung

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) verwaltet nach WEG 67 Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 2.665 Eigentumswohnungen, Garagen und Gewerbeeinheiten sowie weitere 1.797 Einheiten aus städtischem und privatem Besitz. Im Rahmen dieser Betreuungen wurde in 2017 ein Instandhaltungsvolumen in Höhe von 2.081 T€ (2.166 T€) abgewickelt.

	Anzahl				
Hausbesitz	**WE/GE/ EFH**	**Gar/TG-Pl.**	**Estpl**	**Summe**	**Vorjahr**
Gesellschaftseigen (inkl. Objekte im UV, ohne Heizwerke & Bürogebäude)	3.250	1.002	821	5.073	4.328
Fremdverwaltet	3.052	1.410	0	4.462	4.378
Gesamt	6.302	2.412	821	9.535	8.706

Tabelle
Der verwaltete Bestand zum 31. Dezember 2017 gliedert sich wie folgt:

Bauträgerbereich

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) betreut weiterhin das Projekt Weberbach 48 in Trier, welches sie gemeinsam mit den Stadtwerken Trier in der Beteiligungsgesellschaft Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG realisiert. Das Bauvorhaben Weberbach 48, Trier, ist im Jahr 2017 weitestgehend fertiggestellt worden. Im Geschäftsjahr wurde ein Bauvolumen in Höhe von 3.758 T€ abgewickelt. Zum Jahresende wurden 26 der insgesamt 33 verkauften Wohnungen an die Erwerber übergeben.

Baubetreuung

Im Berichtsjahr wurden mehrere Maßnahmen, insbesondere für die von der Gesellschaft verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften, die Stadt Trier und die Blandine Merten Realschule betreut. Das von der Gesellschaft im Geschäftsjahr abgewickelte Instandhaltungs-/Bauvolumen betrug 777 T€.

Tabelle
Finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens

	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapital	32.794 T€	31.571 T€	29.694 T€	28.210 T€	26.775 T€
Eigenkapitalquote	21,8 %	20,8 %	19,3 %	18,5 %	18,6 %
Durchschnittliche Sollmiete	5,77 €/m²	5,71 €/m²	5,64 €/m²	5,50 €/m²	5,38 €/m²
Leerstandsquote zum 31.12. d. J.	2,24 %	1,78 %	1,67 %	1,21 %	1,21 %
Durchschnittlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	25,87 €/m²	24,66 €/m²	22,06 €/m²	23,38 €/m²	25,40 €/m²
Durchschnittliche Kapitalkosten	13,40 €/m²	14,16 €/m²	15,33 €/m²	15,12 €/m²	15,19 €/m²
Jahresergebnis	1.835 T€	2.491 T€	2.097 T€	2.049 T€	1.619 T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	7.901 T€	9.686 T€	10.628 T€	5.000 T€	7.113 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	591 T€	-485 T€	-2.909 T€	-5.547 T€	-4.098 T€

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.603 T€ auf 150.405 T€ verringert. Die Veränderung der Aktiva resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der Grundstücke mit Wohnbauten, Geschäfts- und anderen Bauten. Die Veränderung der Passiva basiert im Wesentlichen auf der Minderung der langfristigen Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um +1,0 %-Punkt auf 21,8 % erhöht.

4. 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 unfertigen Leistungen handelt, durch erhaltene Anzahlungen finanziert. Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag über eine noch offene Kreditlinie in Höhe von 3,0 Mio. €.

Die Vermögensstruktur am Bilanzstichtag gliedert sich in das Anlagevermögen mit 140.415 T€ (144.044 T€) und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten von 9.990 T€ (7.964 T€). Das Gesamtvermögen in Höhe von 150.405 T€ (152.008 T€) wird mit Eigenkapital und langfristigen Rückstellungen 36.172 T€ (34.771 T€), mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten 99.327 T€ (102.349 T€) sowie kurzfristigen

Rückstellungen und Verbindlichkeiten 14.906 T€ (14.888 T€) finanziert. Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

5. ERTRAGSLAGE

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.835 T€ (2.491 T€). Das Ergebnis vor Steuern schließt mit einem Überschuss in Höhe von 2.370 T€ ab und hat sich gegenüber dem Vorjahr (2.977 T€) um -607 T€ verringert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen gegenüber dem Vorjahr um +561 T€. Die Veränderung basiert auf den ganzjährigen Auswirkungen der Mietanpassungen aus 2016 (+80 T€), den Mietanpassungen aus 2017 (+355 T€) sowie der Neuvermietung in 2016 (+60 T€) und 2017 (+85 T€) unter Berücksichtigung der Verkäufe aus demselben Zeitraum (-19 T€). Die Instandhaltungskosten lagen um +274 T€ über dem Vorjahresniveau, die Betriebskosten erhöhten sich um +447 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung betrug 10.309 T€ (10.471 T€).

Aus dem Verkauf von in früheren Jahren ins Anlagevermögen umgewidmeten Wohn- und Gewerbeeinheiten erzielte die Gesellschaft einen Überschuss in Höhe von 387 T€.

Das Ergebnis im Bauträgerbereich endete mit einem Überschuss in Höhe von 75 T€ (108 T€).

Die Umsatzerlöse aus der Verwaltungsbetreuung verringerten sich aufgrund von auslaufenden Verwalterverträgen gegenüber dem Vorjahr um -59 T€ auf nunmehr 1.322 T€.

Die Personalkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 369 T€ auf 2.651 T€. Die Differenz resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der Pensionsrückstellung mit +265 T€ sowie um +71 T€ aus Lohn- und Gehaltsveränderungen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag sind in Höhe von 4,7 T€ für Vorjahre angefallen. Die sonstigen Steuern wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit 530 T€ (486 T€) berücksichtigt.

Die Geschäftsentwicklung wird vom Vorstand insgesamt als gut beurteilt.

III. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Allgemeiner Chancen- und 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. Die Nachfrage nach gbt-eigenen Wohnimmobilien in Trier ist unverändert hoch. Insofern sieht der Vorstand keine besonderen Wettbewerbs- oder Marktrisiken für das Unternehmen. Viele Wohnungen, die nach langjähriger Vermietungsdauer zurückgegeben werden, bedürfen einer grundlegenden Sanierung, ohne die eine Weitervermietung nicht möglich ist. Daraus resultiert die leichte Erhöhung der Leerstandsquote.

2. Spezieller Chancen- und Risikobericht

Die durchschnittliche umsatzbezogene Leerstandsquote in der Hausbewirtschaftung lag 2017 bei 2,24 %. Die Nachfrage nach unseren Immobilien ist weiterhin gut. Wir sehen in diesem Bereich für die Gesellschaft kein nennenswertes Risiko.
Im Bauträgerbereich bereitet die Gesellschaft derzeit ein neues eigenes Projekt vor. Daneben wird gemeinsam mit den Stadtwerken Trier in der Beteiligungsgesellschaft Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG das Projekt Weberbach 48 in Trier im Jahr 2018 vollständig fertiggestellt. Alle Wohnungen sind verkauft. Von den insgesamt 33 Wohnungen wurden bis zum Dezember 2017 26 an die Erwerber übergeben. Die anteiligen Beteiligungsergebnisse werden im Jahr 2018 ausgeschüttet.
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. Zum Bilanzstichtag waren noch Zinsswaps in Höhe von 401 T€ nominal vorhanden. Der Marktwert zum 31.12.2017 beträgt -84 T€. Aus den Swapgeschäften ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 ein zusätzlicher Zinsaufwand von 24 T€. Die Laufzeiten der Darlehen reichen bis Dezember 2023.
Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind uns nicht bekannt. Aus heutiger Sicht gilt dies auch für die zukünftige Unternehmenseinschätzung.

IV. PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, bleibt in Trier weiterhin hoch. Die Leerstände gbt-eigener Wohnungen werden je nach Zustand der Wohnungen dazu genutzt, diese zu modernisieren, darüber hinaus sind die Leerstandszeiten kurz.

Im Prognosebericht des Jahresabschlusses 2016 ist die Gesellschaft von einem Ergebnis zwischen 1.800 T€ und 2.300 T€ für 2017 ausgegangen. Das erwirtschaftete Ergebnis für das Jahr 2017 beträgt 1.835 T€. Die angenommenen Mieterhöhungen sind um -39 T€ niedriger ausgefallen als geplant. Mehrerlöse aus Lieferungen und Leistungen von +146 T€ basieren auf höheren abrechenbaren Kosten, denen höhere Fremdkosten in Höhe von +45 T€ gegenüberstehen. Den Verkaufserlösen von +27 T€ stehen höhere Vertriebskosten von -84 T€ gegenüber. Die Kapitalkosten weichen mit +29 T€ nur geringfügig von der Prognose ab. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um +46 T€. Die Mehrabschreibungen +76 T€ sind aufgrund höherer aktivierungsfähiger Kosten entstanden.

Wir beurteilen die Entwicklung des Unternehmens für 2018 weiterhin positiv. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden aufgrund der regelmäßig angepassten Mieten um ca. 150 T€ steigen. Die Umsatzerlöse aus der Verwaltungsbetreuung verringern sich wegen auslaufender Verträge um ca. 380 T€, die Erlöse aus der Baubetreuung werden in Abhängigkeit der schwankenden Auftragslage um ca. 60 T€ geringer ausfallen als im Jahr 2017. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden sich voraussichtlich um 50 T€ erhöhen, sodass wir von insgesamt weniger Umsätzen ausgehen. In der Jahresplanung für 2018 gehen wir von -230 T€ weniger Instandhaltungskosten und -177 T€ weniger Betriebskosten aus. Das Unternehmen rechnet für das Jahr 2018 mit einem Jahresüberschuss zwischen 2.000 T€ und 2.600 T€. Die Gesellschaft plant eine neue Wohnbaumaßnahme in Trier, Stadtteil Kürenz, deren Realisation derzeit noch offen steht.

Bezüglich der Risiken wird auf den Risikobericht der Gesellschaft verwiesen.

V. 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, 05. Februar 2018

DR. STEFAN AHRLING
Vorstand

SABINE KRUMMENERL | Aufsichtsratsvorsitzende

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In der ordentlichen Hauptversammlung der Aktionäre am 22. August 2017 wurde Herr Markus Fehr als Nachfolger von Herrn Remigius Kühnen in den Aufsichtsrat gewählt.

Während des Geschäftsjahres 2017 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 ordentlichen Sitzungen mit dem Vorstand unter anderem Fragen des Grunderwerbs, der laufenden und künftigen Bautätigkeit, der Finanzierung, der Baukosten- und Mietenentwicklung sowie die kurz- und mittelfristige Auslastung des Unternehmens behandelt und die gesellschaftsvertraglich festgelegten Beschlüsse gefasst. Die Tätigkeit des Vorstands wurde vom Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen überwacht.

Die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, hat nach Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Bericht der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, ist dem Aufsichtsrat in seinem vollen Wortlaut zur Kenntnis gebracht und besprochen worden.

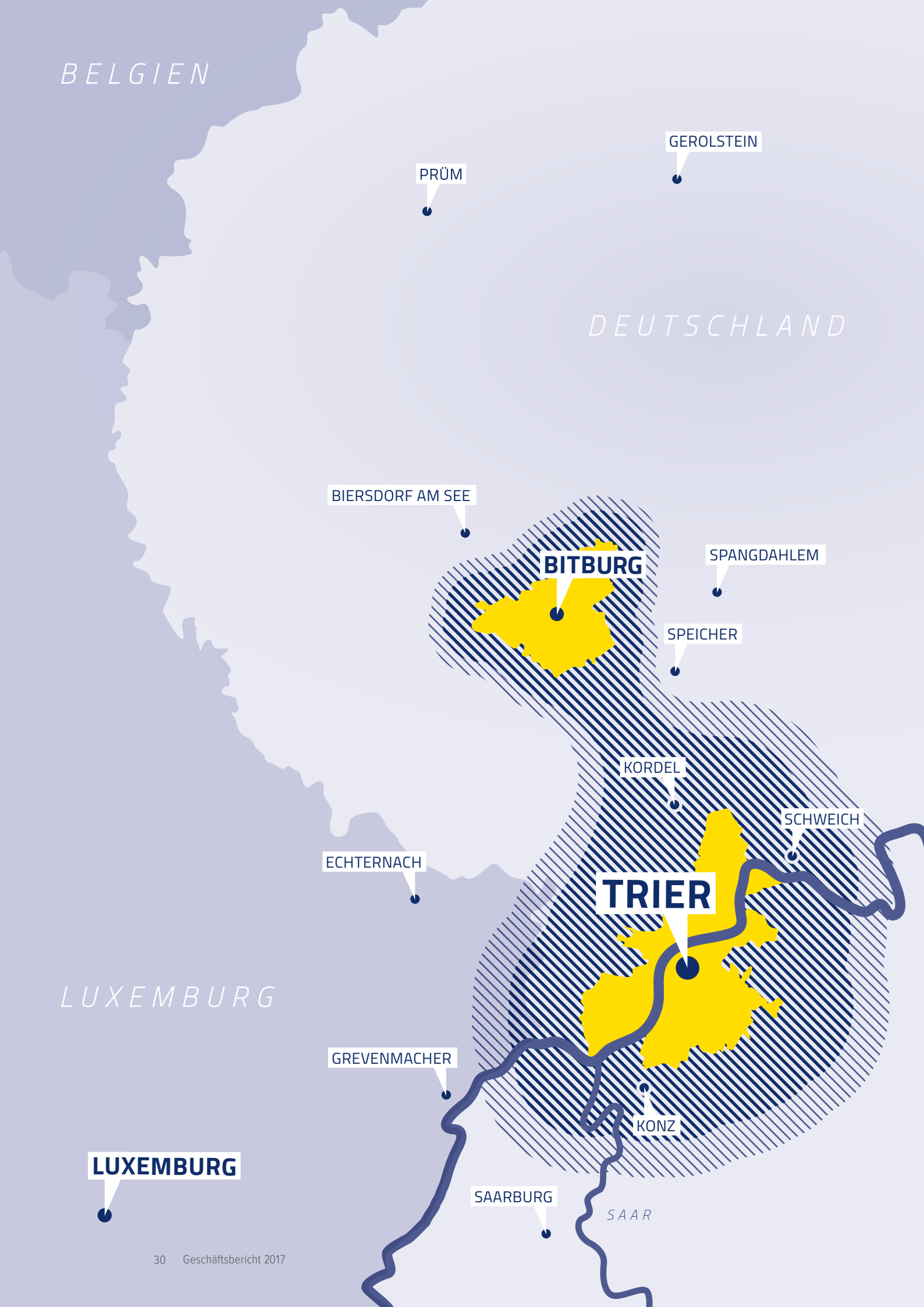
Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss mit Lagebericht 2017. Der Jahresabschluss 2017 ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinnes an.

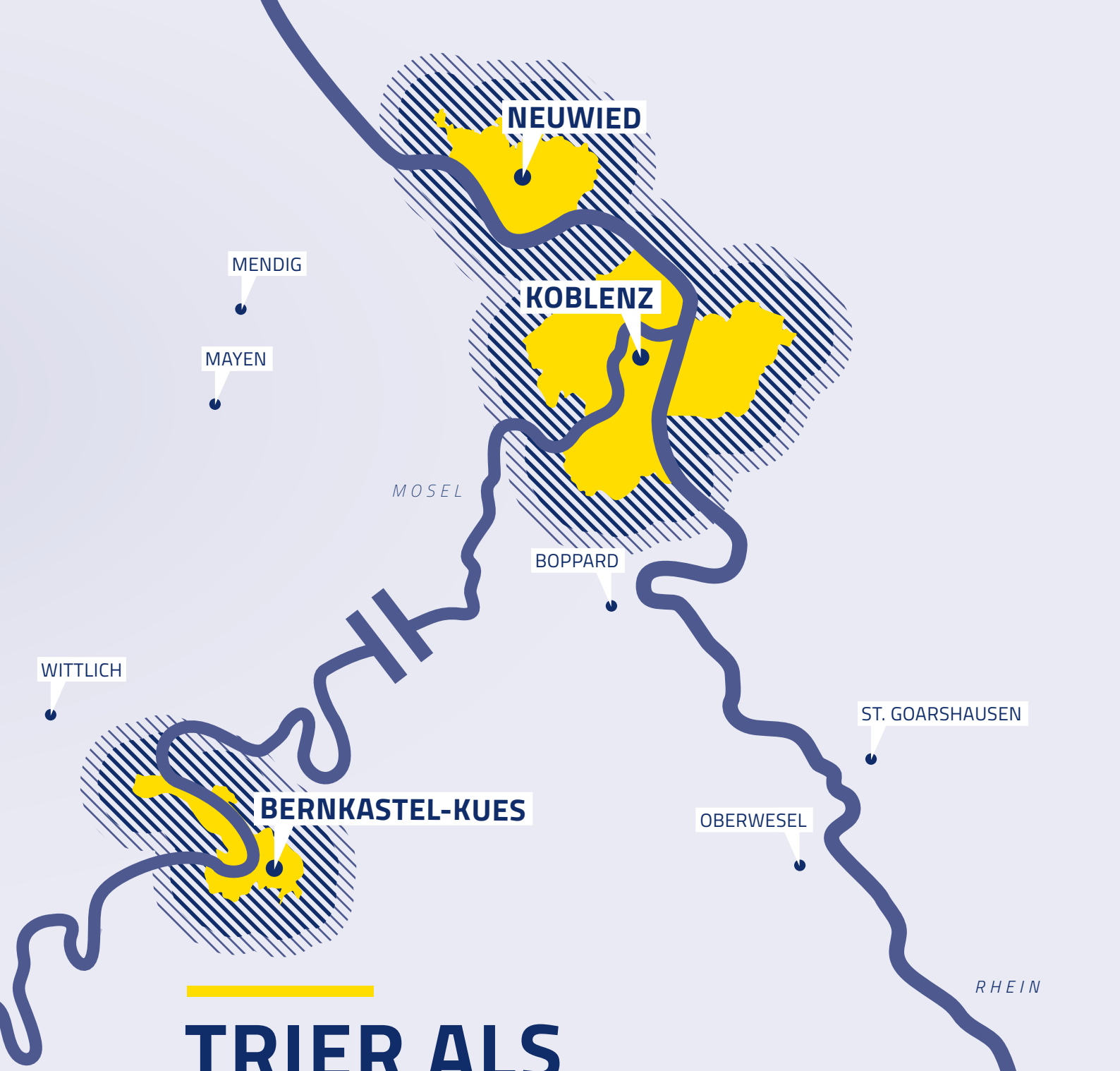
Den vom Vorstand aufgrund der Mehrheitsbeteiligung der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf, gemäß § 312 AktG erstatteten Abhängigkeitsbericht hat die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, geprüft. Dem Prüfergebnis stimmt der Aufsichtsrat zu. Nach dem Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat gegen den Bericht des Vorstands, insbesondere gegen die Schlusserklärung 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, 17. April 2018 – Der Aufsichtsrat

SABINE KRUMMENERL
Aufsichtsratsvorsitzende


BELGIEN
GEROLSTEIN
PRÜM
DEUTSCHLAND
BIERSDORF AM SEE
BITBURG
SPANGDAHLEM
SPEICHER
KORDEL
SCHWEICH
ECHTERNACH
TRIER
LUXEMBURG
GREVENMACHER
KONZ
LUXEMBURG
SAARBURG
SAAR



TRIER ALS ZENTRALER PUNKT

Das traditionelle Kerngebiet für die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ist die Stadt Trier sowie der Landkreis Trier-Saarburg. Es werden jedoch auch einige größere Liegenschaften in der Stadt Bitburg von der Unternehmensgruppe betreut und verwaltet.

Projekte in weiter entfernten Regionen von Rheinland-Pfalz plant, realisiert und verwaltet die gbt ebenfalls, sofern sich diese als wirtschaftlich attraktiv erweisen. Derzeit werden kleinere Satellitenprojekte in Bernkastel-Kues, in Neuwied und in Koblenz umgesetzt beziehungsweise von der gbt betreut.

BILANZ ZUM 31.12.2017

Der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen und ähnliche Rechte		80.759,00 €	49.447,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.073.806,70 €		125.369.796,70 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.130.429,02 €		16.390.600,02 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.007.274,00 €		1.113.366,00 €
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.551,00 €		340.544,00 €
5. Bauvorbereitungskosten	1.190,00 €	139.553.250,72 €	0,00 €
		139.634.009,72 €	**143.214.306,72 €**
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	568.075,00 €		568.075,00 €
2. Beteiligungen	212.500,00 €	780.575,00 €	212.500,00 €
		140.414.584,72 €	**144.044.328,72 €**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	124.719,89 €		124.719,89 €
2. Unfertige Leistungen	5.684.078,20 €		5.497.640,52 €
3. Andere Vorräte	24.400,57 €		57.709,62 €
		5.833.198,66 €	**5.680.070,03 €**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	98.936,06 €		114.781,56 €
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	56.598,53 €		62.432,09 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.565,29 €		182.840,59 €
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.415,73 €		28.927,39 €
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.984,51 €		7.902,99 €
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	747.581,71 €		397.581,71 €
7. Sonstige Vermögensgegenstände	246.244,19 €		504.244,48 €
		1.227.326,02 €	**1.298.710,81 €**
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.907.520,14 €	947.030,76 €
		9.968.044,82 €	**7.925.811,60 €**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.901,33 €	38.202,92 €
BILANZSUMME		**150.404.530,87 €**	**152.008.343,24 €**

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital			10.225.837,62 €	10.225.837,62 €
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		2.447.746,22 €		2.355.986,22 €
2. Bauerneuerungsrücklage		15.147.731,72 €		13.706.296,20 €
3. Andere Gewinnrücklagen		4.100.049,60 €		4.100.049,60 €
			21.695.527,54 €	**20.162.332,02 €**
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		1.835.195,78 €		2.491.089,98 €
2. Einstellung in Rücklagen		-963.477,78 €		-1.307.821,98 €
			871.718,00 €	**1.183.268,00 €**
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.353.794,00 €		3.178.009,00 €
2. Sonstige Rückstellungen		2.904.298,00 €		2.927.225,00 €
			6.258.092,00 €	**6.105.234,00 €**
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		82.430.065,56 €		84.191.288,76 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		22.653.748,07 €		23.291.652,89 €
3. Erhaltene Anzahlungen		5.868.608,28 €		5.789.772,47 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		192.989,68 €		272.397,83 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		1.426,04 €		6.045,13 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		202.964,22 €		658.413,61 €
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00 €		116.663,99 €
8. Sonstige Verbindlichkeiten		3.553,86 €		5.436,92 €
davon aus Steuern:	0,00 EUR			(0,00) €
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR			(0,00) €
			111.353.355,71 €	**114.331.671,60 €**
BILANZSUMME			**150.404.530,87 €**	**152.008.343,24 €**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2017

Der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

BILANZPOSITION	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge 2017	Abgänge 2017	Umbuchungen 2017	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017
IIMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Lizenzen und ähnliche Rechte	**592.590,54 €**	**55.368,26 €**	**1.105,00 €**	**0,00 €**	**646.853,80 €**
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.837.011,45 €	47.721,98 €	661.546,00 €	0,00 €	182.223.187,43 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.514.664,69 €	594.225,30 €	421.373,81 €	0,00 €	19.687.516,18 €
Technische Anlagen und Maschinen	3.112.358,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.112.358,05 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.187.417,40 €	97.133,19 €	5.100,00 €	0,00 €	1.279.450,59 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	3.176,11 €	0,00 €	0,00 €	3.176,11 €
Sachanlagen gesamt	**206.651.451,59 €**	**742.256,58 €**	**1.088.019,81 €**	**0,00 €**	**206.305.688,36 €**
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	598.752,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	598.752,51 €
Beteiligungen	212.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	212.500,00 €
Finanzanlagen gesamt	**811.252,51 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**811.252,51 €**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**208.055.294,64 €**	**797.624,84 €**	**1.089.124,81 €**	**0,00 €**	**207.763.794,67 €**

ABSCHREIBUNGEN						ZUSCHREI-BUNGEN	BUCHWERTE	
Kumulierte 01.01.2017	auf Bestand zum 01.01.2017	auf Zugänge 2017	auf Abgänge 2017	auf Umbuchungen 2017	Kumulierte 31.12.2017		31.12.2017	31.12.2016
543.143,54 €	19.805,44 €	3.145,82 €	0,00 €	0,00 €	566.094,80 €	0,00 €	80.759,00 €	49.447,00 €
57.467.214,75 €	2.732.764,98 €	0,00 €	50.599,00 €	0,00 €	60.149.380,73 €	0,00 €	122.073.806,70 €	125.369.796,70 €
3.124.064,67 €	479.935,30 €	0,00 €	46.912,81 €	0,00 €	3.557.087,16 €	0,00 €	16.130.429,02 €	16.390.600,02 €
1.998.992,05 €	106.092,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.105.084,05 €	0,00 €	1.007.274,00 €	1.113.366,00 €
846.873,40 €	87.990,75 €	4.328,44 €	293,00 €	0,00 €	938.899,59 €	0,00 €	340.551,00 €	340.544,00 €
0,00 €	0,00 €	1.986,11 €	0,00 €	0,00 €	1.986,11 €	0,00 €	1.190,00 €	0,00 €
63.437.144,87 €	**3.406.783,03 €**	**6.314,55 €**	**97.804,81 €**	**0,00 €**	**66.752.437,64 €**	**0,00 €**	**139.553.250,72 €**	**143.214.306,72 €**
30.677,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30.677,51 €	0,00 €	568.075,00 €	568.075,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	212.500,00 €	212.500,00 €
30.677,51 €	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**30.677,51 €**	**0,00 €**	**780.575,00 €**	**780.575,00 €**
64.010.965,92 €	**3.426.588,47 €**	**9.460,37 €**	**97.804,81 €**	**0,00 €**	**67.349.209,95 €**	**0,00 €**	**140.414.584,72 €**	**144.044.328,72 €**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
1.	*Umsatzerlöse*			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	21.977.624,24 €		21.416.379,18 €
	b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		914.545,00 €
	c) aus Betreuungstätigkeit	1.322.491,20 €		1.380.667,34 €
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	605.747,23 €	23.905.862,67 €	660.878,72 €
2.	*Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen*		186.437,68 €	-691.769,73 €
3.	*Andere aktivierte Eigenleistungen*		0,00 €	11.472,00 €
4.	*Sonstige betriebliche Erträge*		868.749,11 €	761.295,25 €
5.	*Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.668.321,60 €		10.945.072,44 €
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	111.132,55 €		114.579,65 €
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	324.243,28 €	12.103.697,43 €	423.620,09 €
	ROHERGEBNIS		12.857.352,03 €	12.970.195,58 €
6.	*Personalaufwand*			
	a) Löhne und Gehälter	2.013.574,95 €		1.938.235,85 €
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	637.935,58 €	2.651.510,53 €	344.242,30 €
	(davon für Altersversorgung 256.873,06 €)			(-17.629,26 €)
7.	*Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen*		3.436.048,84 €	3.312.221,46 €
8.	*Sonstige betriebliche Aufwendungen*		881.798,73 €	841.193,95 €
9.	*Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge*		233,53 €	1.793,20 €
10.	*Zinsen und ähnliche Aufwendungen*		3.517.895,96 €	3.558.906,26 €
	(davon an verbundene Unternehmen 982.487,85 €)			(1.009.817,30 €)
			2.370.331,50 €	2.977.188,96 €
11.	*Steuern vom Einkommen und vom Ertrag*		4.702,93 €	-0,15 €
12.	*Ergebnis nach Steuern*		2.365.628,57 €	2.977.189,11 €
13.	*Sonstige Steuern*		530.432,79 €	486.099,13 €
14.	*Jahresüberschuss*		1.835.195,78 €	2.491.089,98 €
	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in die gesetzliche Rücklage	91.760,00 €		124.554,00 €
	b) in die Bauerneuerungsrücklage	871.717,78 €	963.477,78 €	1.183.267,98 €
	BILANZGEWINN		**871.718,00 €**	**1.183.268,00 €**

ANHANG 2017

Der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Sitz: Trier, Registergericht Wittlich HRB 1013

Städtisches Wohnhaus – Generalmodernisierung

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des AktG aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 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, Geschäfts- und

anderen Bauten, 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 33 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. Die jährlichen linearen Abschreibungssätze betragen bei separaten Garagen 5% und bei Stellplätzen in Tiefgaragen 3%. Für neu erstellte Stellplätze, die Bestandteil eines Geschäfts- oder Wohngebäudes sind, beträgt die Abschreibung 1,25% bzw. 2%. Bei den technischen Anlagen und Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen die Abschreibungssätze zwischen 2,5% und 25%. Die im Geschäftsjahr 2009 angeschafften Photovoltaikanlagen werden degressiv mit 12,5% abgeschrieben. Grundsätzlich werden bei den technischen Anlagen und Maschinen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung die steuerrechtlichen Abschreibungssätze zugrunde gelegt, sofern ihnen § 253 Abs. 3 HGB nicht entgegensteht.

Das **Finanzanlagevermögen** ist grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke 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 abgerechnet wurden bzw. nicht abrechnungsfähig waren.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) hat mit den Stadtwerken Trier in 2014 eine Projektgesellschaft, die „Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG“ gegründet. Unternehmensziel ist die Realisation und Vermarktung einer Eigentumswohnanlage in Trier. Unter **„Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“** wurden im Berichtsjahr 747.582,- € aktiviert, die Vorleistungen der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) vor der Gründung der Beteiligungsgesellschaft sowie 675.000,- € aus laufenden Liquiditätszahlungen beinhalten. Die Forderung wird voraussichtlich im Jahr 2018 ausgeglichen.

Die Position **Sonstige Vermögensgegenstände** beinhaltet eine saldierte Forderung an das Finanzamt Trier in Höhe von 246 T€.

Liquide Mittel sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Den **Pensionsrückstellungen** liegen folgende Parameter zugrunde:

Bewertungsstandard: Projected Unit Credit Method (PUCM) Sterblichkeit u. Invalidität gem. Richttafeln 2005 G/Heubeck	
Abzinsungssatz gem. RückAbzinsV p.a. v. 31.12.2017 (10-jähriger Durchschnitt)	3,68%
Erwartete Rentensteigerung p.a.	1,70%
Erwartete Einkommenssteigerung p.a.	1,70%
Zusätzliche Einkommenssteigerung p.a.	0,30%
Fluktuation	RT 2005 G 50%
Rechnungsmäßiges Endalter	63 Jahre

Von dem Wahlrecht des Artikels 67 EGHGB, Abs. 1, Satz 1 wurde kein Gebrauch gemacht. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 366.511,- €. Hierfür besteht eine Ausschüttungssperre, soweit die freien Rücklagen zuzüglich Gewinnvortrags diesem Betrag nicht mindestens entsprechen.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen gebildet. In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung für Beihilfeverpflichtungen enthalten, der folgende Parameter zugrunde liegen:

Bewertungsstandard: Projected Unit Credit Method (PUCM) Sterblichkeit u. Invalidität gem. Richttafeln 2005 G/Heubeck	
Abzinsungssatz gem. RückAbzinsV p.a. v. 31.12.2017 (7-jähriger Durchschnitt)	2,80%
Erwartete Steigerung der Beihilfekosten	2,50%
Geschätzte Beihilfekosten pro Person	7.854,08 €

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 Wohnungsbaugesetz sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist eine Rentenverbindlichkeit für einen früheren Grundstückserwerb in Höhe von 59.119,- € enthalten. Der Neuberechnung der Rentenverbindlichkeit liegen folgende Berechnungsparameter zugrunde:

Bewertungsstandard: Projected Unit Credit Method (PUCM) Sterblichkeit u. Invalidität gem. Richttafeln 2005 G/Heubeck	
Abzinsungssatz gem. RückAbzinsV p.a. v. 31.12.2017 (7-jähriger Durchschnitt)	2,80%
Erwartete Rentensteigerung p.a.	Gemäß Zusage

Von dem Wahlrecht des Artikels 67 EGHGB, Abs. 1, Satz 1 wurde kein Gebrauch gemacht. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG betragen zum Bilanzstichtag 22.594.629,- € (Vj. 23.230.258,- €).

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist aus der dem Anhang beigefügten Anlage ersichtlich.

2. Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 5.500.503,- € (Vj. 5.263.264,- €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die erhaltenen Anzahlungen werden unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

	Insgesamt (Vorjahr)	**Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr**
Forderungen aus Vermietung	98,9 T€ (114,8 T€)	2,9 T€ (0,0 T€)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	747,6 T€ (397,7 T€)	0,0 T€ (397,6 T€)

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:

Gewinnrücklagen	**Bestand am Ende des Vorjahres**	**Zuführung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres**	**Zuführung im Geschäftsjahr**	**Bestand am Ende des Geschäftsjahres**
Gesetzliche Rücklage	2.355.986,22 €	0,00 €	91.760,00 €	2.447.746,22 €
Bauerneuerungsrücklage	13.706.296,20 €	569.717,74 €	871.717,78 €	15.147.731,72 €
Andere Gewinnrücklagen	4.100.049,60 €	0,00 €	0,00 €	4.100.049,60 €
Gesamt	**20.162.332,02 €**	**569.717,74 €**	**963.477,78 €**	**21.695.527,54 €**

7. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

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

a)	Unterlassene Instandhaltung, 1-3 d. Fj	942 T€
b)	Reparaturverpflichtungen	235 T€
c)	Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	138 T€
d)	Gewährleistungsansprüche	572 T€
e)	Betriebskosten	150 T€
f)	Sachkosten	
	Jahresabschlusskosten	110 T€
	Sonstige sächliche Kosten	79 T€
g)	Personalkosten	
	Für Verpflichtungen aus Beihilfeleistungen	235 T€
	Sonstige Personalkosten	129 T€
h)	Noch anfallende Baukosten	0 T€
i)	Erbrachte, noch nicht bezahlte Leistungen	314 T€

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.

Gewerbeeinheit im Treff 27 – Neues Chinarestaurant

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden überwiegend im Raum Trier erwirtschaftet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit 420 T€ Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens. Die periodenfremden Erträge beinhalten im Wesentlichen 89 T€ Erträge aus früheren Jahren, 327 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 27 T€ an Erträgen aus in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen und Forderungen aus der Betreuungstätigkeit. Der Personalaufwand wurde durch Anpassung der Pensionsrückstellungen um 116 T€ erhöht.

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 **142 T€**

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%-Möglichkeit.

b) Verbindlichkeiten aus anderen Bürgschaften **18 T€**

Für ein Mietkaufhaus. Aufgrund der Kenntnisse über die finanzielle Lage des Mietkäufers schätzen wir das Risiko der Inanspruchnahme mit einer 50%-Möglichkeit.

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

a) Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen betragen rund **222 T€**

b) Laufende Bauvorhaben des Anlagevermögens werden im Wesentlichen durch öffentliche Darlehen finanziert.

3. Die Gesellschaft verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsvereinbarungen in Form von Forward Swaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Zum Bilanzstichtag waren noch Zinsswaps in Höhe von 401 T€ nominal vorhanden. Der Marktwert zum 31.12.2017 beträgt -84.528,- €. Aus den Swapgeschäften ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 ein zusätzlicher Zinsaufwand von 24 T€. Die Laufzeiten der Darlehen reichen bis Dezember 2023. Darlehen und Zinsswaps ergeben die Bewertungseinheit eines Micro Hedges. Aufgrund der Konstruktion gehen wir von einer perfekten Absicherung aus.

4. Die gbt besitzt Kapitalanteile an folgenden Gesellschaften:

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis des Geschäftsjahres 2016
gbt Baumanagement GmbH (früher gbt Gewerbebau- und Treuhand GmbH)	Trier	100,00 %	76,1 T€	-0,9 T€
Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg	Bitburg	51,02 %	3.253,6 T€	-21,4 T€
gbt-Dienstleistungs-GmbH	Trier	100,00 %	57,5 T€	-29,6 T€
Janus Immobilienmanagement und Consulting GmbH	Trier	88,17 %	31,2 T€	3,4 T€
Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG	Trier	50,00 %	68,2 T€	-158,3 T€

5. Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug 41 (37), davon 33 (30) Vollbeschäftigte, 8 (7) Teilzeitbeschäftigte.

6. Gesamtbezüge an und Pensionsrückstellungen für Organmitglieder

a) Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr **23.190,00 €**

b) Leistungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von **184.947,00 €**

c) Die Pensionsrückstellungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen am Bilanzstichtag **1.566.248,00 €**

d) 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 Abs. 2 Satz 2 HGB verzichtet.

8. Vorschüsse und Kredite

a) Geschäftsführungsorgan

Am Bilanzstichtag bestehen keine Vorschüsse oder Kredite gegenüber Vorstandsmitgliedern.

b) Aufsichtsrat

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

9. Vorstand

Dr. Stefan Ahrling
Trier

10. Mitglieder des Aufsichtsrat

Sabine ***Krummenerl***
Vorsitzende
Mitglied des Vorstandes der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf, Düsseldorf

Wolfram ***Leibe***
stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Stadt Trier, Trier

Bertrand ***Adams***
Metzgermeister, Trier
CDU-Fraktion im Rat der Stadt Trier

Dr. rer. pol. Marian ***Berneburg***
Bereichsleiter FI Immobilien / Finanzierung der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf, Düsseldorf

Markus ***Fehr***
(ab 22. August 2017)
Abteilungsdirektor Bereich Individualgeschäft der Provinzial Rheinland Versicherung AG, Düsseldorf, Düsseldorf

Herbert ***Kihm****
Gartenfacharbeiter, gbt, Leiwen

Remigius ***Kühnen***
(bis 22. August 2017)
Sparkassendirektor a. D., Trier

Ansgar ***Schmidt***
Abtpräses, Benediktinerabtei St. Matthias, Trier

Andrea ***Schmidt****
kfm. Angestellte, gbt, Trier

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

Sven ***Teuber***
Gymnasiallehrer, Trier
Landtagsabgeordneter und SPD-Fraktionsvorsitzender im Rat der Stadt Trier

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

Christoph ***Wagner****
Dipl.-Immobilienfachwirt (DIA), Kenn,
Leiter Immobilien-Management, gbt

** Arbeitnehmervertreter*

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 (gbt).

12. Name und Sitz des Mutterunternehmens
    Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) gehört zum Konsolidierungskreis der Provinzial Rheinland Versicherung AG mit Sitz in Düsseldorf, die auch Mutterunternehmen der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) gem. § 285 Nr. 14 HGB ist. Der Konzernabschluss ist dort erhältlich oder einzusehen.

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

E. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

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

1. Auszahlung an die Aktionäre 6% Bardividende des zum 01.01.2017 eingezahlten Grundkapitals in Höhe von 10.225.837,62 €	613.550,26 €
2. Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	258.167,74 €
Bilanzgewinn	**871.718,00 €**

Trier, 05. Februar 2018

DR. STEFAN AHRLING
Vorstand

VERBINDLICHKEITEN-SPIEGEL

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

VERBINDLICHKEITEN		DAVON				
	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
	(Vorjahr)	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe	Art der Sicherung[1]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.430.065,56 €	5.094.592,57 €	19.417.184,52 €	57.918.288,47 €	80.135.520,11 €	G
	84.191.288,76 €	4.499.232,65 €	17.695.311,17 €	61.996.744,94 €	83.635.463,99 €	G
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.653.748,07 €	662.032,04 €	2.948.703,82 €	19.043.012,21 €	22.653.748,07 €	G
	23.291.652,89 €	634.350,59 €	2.807.930,42 €	19.849.371,88 €	23.291.652,89 €	G
Erhaltene Anzahlungen	5.868.608,28 €	5.868.608,28 €				
	5.789.772,47 €	5.789.772,47 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	192.989,68 €	192.989,68 €				
	272.397,83 €	272.397,83 €				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.426,04 €	1.426,04 €				
	6.045,13 €	6.045,13 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.964,22 €	202.964,22 €				
	658.413,61 €	658.413,61 €				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 €	0,00 €				
	116.663,99 €	116.663,99 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.553,86 €	3.553,86 €				
	5.436,92 €	5.436,92 €				
GESAMTBETRAG	**111.353.355,71 €**	**12.026.166,69 €**	**22.365.888,34 €**	**76.961.300,68 €**	**102.789.268,18 €**	
	114.331.671,60 €	11.982.313,19 €	20.503.241,59 €	81.846.116,82 €	106.927.116,88 €	

[1] *G = Grundpfandrecht*

BAUPROJEKT – AM SPITTEL, BITBURG POSTAREAL

Beispiel einer Gewerbeeinheit: Sport Giese

» ICH ARBEITE BEI DER GBT IN TRIER, FÜR TRIER. «

Heinrich Masselter
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Prokurist

gbt-trier.de

gbt
Wohnungsbau
und Treuhand AG
MACHT ERFAHRUNG WOHNBAR

BESTÄTIGUNGS-VERMERK

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie dem Lagebericht der Wohnungsbau und Treuhand Aktiengesellschaft (gbt), Trier, in der von uns geprüften Form den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Wohnungsbau und Treuhand Aktiengesellschaft (gbt), Trier, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen 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 rechnungslegungsbezogenen 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 16. Februar 2018

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Basting	Schaefer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier
www.gbt-trier.de

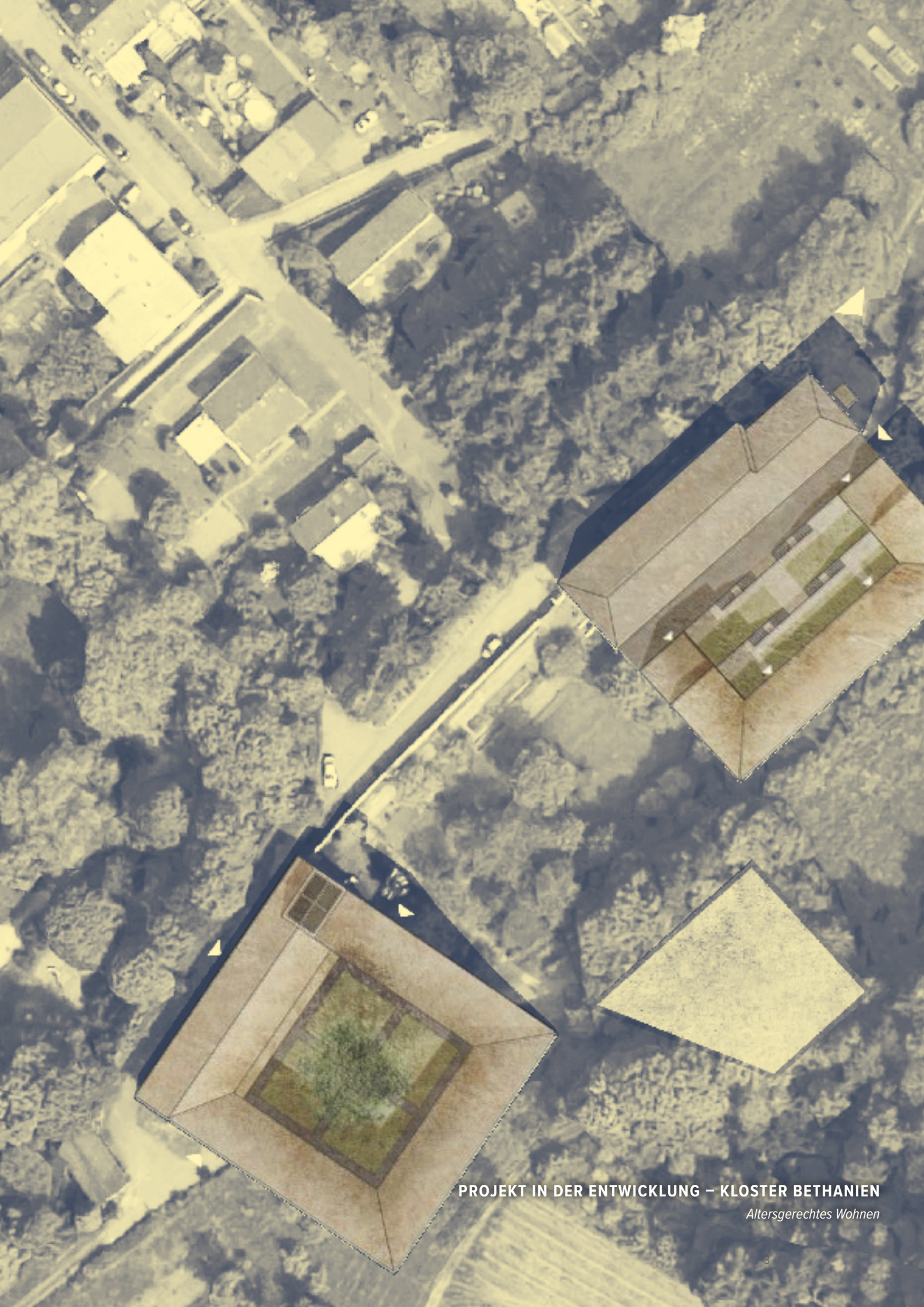
Konzept & Layout

Werner Bohr – Agentur für Gestaltung
www.wernerbohr.de

Fotografie & Bildmaterial

Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier
Werner Bohr – Agentur für Gestaltung
Lukas Huneke
MaxDudler
Shutterstock, Fotolia

Veröffentlichung: 17. Juli 2018



PROJEKT IN DER ENTWICKLUNG – KLOSTER BETHANIEN

Altersgerechtes Wohnen

gbt-trier.de