Miteinander wohnen.
Füreinander da sein.

gbt Wohnungsbau und Treuhand AG

Geschäftsbericht 2022

MITEINANDER WOHNEN. FÜREINANDER DA SEIN.

GBT – WO SICH FAMILIEN ENTFALTEN KÖNNEN

INHALT

ALLGEMEINER TEIL

04 - 05 **Vorwort**
2022 – Zeitenwende in der Wohnungswirtschaft

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

08 – 09 **Rückbesinnung auf Kundennähe**
Neustart nach Corona

10 – 11 **Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt)**
Firmenhistorie und Struktur der gbt

BILANZTEIL

14 – 31 **Bilanzteil I**
Lagebericht 2022

32 **Bilanzteil II**
Bericht des Aufsichtsrates

34 – 35 **Bilanzteil III**
Bilanz zum 31. Dezember 2022

36 – 37 **Bilanzteil IV**
Entwicklung des Anlagevermögens 2022

38 **Bilanzteil V**
Gewinn- und Verlustrechnung 2022

40 – 47 **Bilanzteil VI**
Anhang 2022

48 **Bilanzteil VII**
Verbindlichkeitenspiegel 2022

50-53 **Bilanzteil VIII**
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Es handelt sich vorliegend nicht um die offizielle Veröffentlichung des Jahresabschlusses. Diese erfolgt verbindlich im elektronischen Bundesanzeiger.

2022 – ZEITENWENDE IN DER WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

Seit über 120 Jahren bietet die gbt in Trier gutes Wohnen zu fairen, oft sogar günstigen Mieten. Damit kommt unserem Unternehmen eine sozial stabilisierende Funktion in einem Marktumfeld zu, das – auch aufgrund des „Luxemburg-Faktors“ – in den letzten Jahren nur eine Entwicklungsrichtung bei Miet- und Immobilienpreisen kannte: Klar nach oben.
Um es direkt vornweg zu nehmen: Auf dem Fundament guter Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum konnte die Wohnungsbau und Treuhand AG auch 2022 eine gute Geschäftsentwicklung mit gestiegenen Mieterlösen im Kerngeschäft und stabilem Jahresergebnis erreichen.
Dafür gebührt vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank. Sie kompensierten nicht nur die hohe Ausfallquote ihrer an Covid erkrankten Kollegen, sondern arbeiteten zugleich Neu- und Nachbesetzungen ein und schulterten den administrativen Mehraufwand schwer umsetzbarer Verordnungen, die im politischen Raum zur Energiekrise mit heißer Nadel gestrickt wurden.
Das Jahr 2022 war alles andere als leicht. Alle großen politischen Herausforderungen der Zeit entfalteten unmittelbare Wirkungen in der Wohnungswirtschaft und damit auch bei der gbt: Energiepreis-Explosion, Zinswende, Klimakrise, Förderstopps, Fachkräftemangel, Flüchtlingsunterbringung, Baupreissteigerungen, Lieferengpässe, Inflation und Reallohnverlust.

Die Energiekrise als Beispiel führte und führt zu deutlichem Mehraufwand für fast alle Nebenkostenpositionen, der über die Jahresabrechnungen im Folgejahr nur zeitverzögert wieder eingespielt werden kann. Die notwendige Zwischenfinanzierung aus Unternehmensmitteln wird einen Belastungsfaktor vor allem für 2023 darstellen. Gestiegene Kosten treffen dann auf sinkende verfügbare Einkommen. Immerhin blieb ein Teil der Mieterschaft zumindest bei den Heizkosten von drastischen Erhöhungen verschont, nachdem die Umlagefinanzierung der explodierenden Gaspreise zurückgenommen wurde und die mehrjährigen Gaslieferverträge der gbt für viele Wohnanlagen gültig blieben.

Eine langfristige Lösung wird jedoch nur die energetische Ertüchtigung der Bestandsgebäude sowie die Umstellung auf regenerative Energien bieten. Angesichts der Baualtersklassen wird beides im gbt-Bestand mit erheblichen Investitionen einhergehen, die teilweise auch von den Mietern mitgetragen werden müssen. Die Klimawende wird auf keiner Seite zum Nulltarif erhältlich sein.
Im Berichtsjahr konnte ein 4-Millionen-Projekt dieser Art, die energetische Sanierung der Wohnanlage Andreas-Hövel-Str., abgeschlossen werden. Drei weitere Projekte wurden begonnen. Ein Nachhaltigkeits-Fahrplan für die Quartiere wurde entwickelt, der uns über mehrere Dekaden in eine klimaschonende Zukunft führt.
Der Weg über die Bestandssanierung ist alternativlos. Die mangels Wirtschaftlichkeit sinkende Neubauaktivität wird im Gebäudesektor nur einen geringen Beitrag leisten können, auch wenn sie den ökologischen Takt vorgibt. Die Ende 2022 fertig gestellte und bezogene Wohnanlage in Trier-Ruwer verfügt bereits über Luftwärmepumpen-Technologie, Photovoltaik und BEG 55-Standard. Ein erstes Objekt in komplett nachhaltiger Holzbauweise (BEG 40 NH) wurde vom Aufsichtsrat beschlossen und wird in 2023 errichtet. Zudem wurden im Berichtsjahr auch die Bauarbeiten für „Wohnen mit Pflege in Hetzerath“ und den Neu- und Umbau auf dem Klosterareal Bethanien, Trier-Kürenz, aufgenommen. Die gbt wird in den nächsten Jahren über 30 Millionen Euro in nachhaltige, soziale und demographie-konforme Wohnkonzepte investieren. Gute Finanzierungskonditionen für die Neubauten konnten noch rechtzeitig zu Beginn der Zinswende gesichert werden. Das Projekt Kloster Bethanien wird in Teilen zudem mit günstigen Förderdarlehen unterstützt.
Um das große Bauvolumen im Bestand und im Neubau zu schultern, wurden Vorstand und Technikabteilung verstärkt. Mit Bauingenieur Ralph Otte wurde Mitte 2022 ein zweiter Vorstand bestellt, der über langjährige Erfahrungen mit Großprojekten in namhaften Unternehmen der Bau- und Wohnungswirtschaft verfügt.
Wir danken an dieser Stelle unserem langjährigen leitenden Architekten und Prokuristen Heinrich Masselter, der den Ruhestand angetreten hat, für die verantwortungsvolle Zusammenarbeit. Seine architektonische Handschrift wird beim Neubau in Hetzerath erneut zur Geltung kommen!

Trier, im März 2023
Der Vorstand

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

*Sabine **Krummenerl***
Vorsitzende
Vorstand der Provinzial Holding AG,
Münster, Düsseldorf

*Andreas **Ludwig***
Stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Ing. Architekt, Baudezernent und
Beigeordneter der Stadt Trier, Trier

*Bertrand **Adams***
Metzgermeister, Trier
Fraktions- und parteiloses Einzelrats-
mitglied im Rat der Stadt Trier
und Ortsvorsteher Trier-Ehrang

*Dr. rer. pol. Marian **Berneburg***
AIF Kapitalverwaltungs-AG
Generalbevollmächtigter, Stuttgart,
Düsseldorf

*Markus **Fehr***
Bereichsleiter Geschäftsfeld Industrie
der Provinzial Versicherung AG, Düsseldorf,
Kaarst

*Herbert **Kihm****
Gartenfacharbeiter, gbt, Trier, Konz

*Steve **Klein** * (ab 12. Juli 2022)*
Staatlich geprüfter Bautechniker, gbt, Trier,
Wadern

*Thorsten **Kretzer***
Kaufmännischer Assistent, Trier
Bündnis 90/Die Grünen im Rat der
Stadt Trier

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

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

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

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

*Christoph **Wagner** * (bis 09. Mai 2022)*
Bachelor of Arts (B.A.), Mertesdorf,
ehem. Leiter Immobilien-Management, gbt,
Trier, inzwischen Geschäftsführer
gbt-Dienstleistungs-GmbH, Trier, Mertesdorf

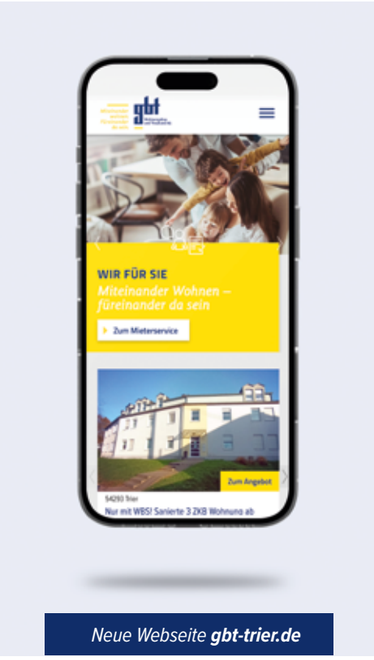
** Arbeitnehmervertreter*

DER VORSTAND

Sybille Jeschonek
Ralph Otte

GBT – WO WOHNRAUM BEZAHLBAR IST

RÜCKBESINNUNG AUF KUNDENNÄHE



Neue Webseite ***gbt-trier.de***

NEUSTART NACH CORONA

Wohnungswirtschaft hat für bestandshaltende Unternehmen wie die gbt stets auch viele soziale Aspekte. Dies unterscheidet uns grundsätzlich von anderen Unternehmen der Immobilienbranche wie z. B. Bauträger oder Makler, deren Geschäftszweck eher auf kurzfristige, monetäre Ziele ausgelegt ist.
Die Wohnanlage muss nicht nur technisch einwandfreien Wohnraum und schnellen Instandsetzungsservice bei Störungen und Mängeln bieten. Die Quartiere benötigen auch ein nachbarschaftliches Miteinander und eine gute Beziehung zwischen Mietern und Kundenbetreuung. Und dies oft über Jahrzehnte!

- 11 Jahre wohnt ein Mieter durchschnittlich in seiner gbt-Wohnung
- Die Fluktuation ist mit rund 8 % niedrig
- 934 Mieter wohnen mehr als 10 Jahre bei uns
- 990 Kunden sogar mehr als 20 Jahre

Im Laufe einer Mietzeit kommt so manches vor: Ruhestörungen durch neue Nachbarn, versäumte Zahlungstermine, Schäden in der Wohnung, notwendige bauliche Modernisierungsmaßnahmen, Rückfragen zur Heizkostenabrechnung oder Mietpreisanpassungen. Oder es steht ein Wohnungswechsel an: Weil die Familie größer oder kleiner wird oder die Mieter älter, so dass irgendwann Barrierefreiheit und Betreuungskonzepte gefragt sind.

Kundennähe dort, wo der Mieter wohnt

In der Corona-Zeit hatte die Beziehung vieler Serviceunternehmen zum Kunden gelitten: Verschlossene Türen, Telefon statt Begegnung, kaum Präsenz. So auch bei der gbt. Aus Vorsicht waren auch viele Bewohner nicht bereit, den Techniker oder den Kundenbetreuer einzulassen. Grund genug, einen Neustart in 2022 anzupeilen, und dies umfassender als vor der Pandemie.

In fünf großen gbt-Quartieren wurden 2022 Service-Büros eingerichtet und eröffnet:

- Mariahof, Reichensberger Str. 14a
- Trier West, Andreas Hoevel-Str. 2
- Ehrang, Florastr. 52
- Trier-Süd, Im Schammat 52
- Weidengraben, Am Weidengraben 8

Unsere Mieter treffen Ihre Ansprechpartner hier auf kurzem Weg. Jede Woche finden Sprechzeiten der Kundenbetreuer statt, die Vermieterinnen verabreden sich dort mit den Interessenten zur Wohnungsbesichtigung, die Büros sind auch Stützpunkt der Hauswarte. Zudem wurde die Telefonzentrale personell verstärkt und zeitlich ausgeweitet. Selbstverständlich ist die Zentrale in der Straßburger Allee nun auch an allen Tagen wieder für Kunden geöffnet.

Täglicher Treffpunkt für Senioren

Etwas ganz Besonderes konnte in der Seniorenwohnanlage im Medard gemeinsam mit der Pflegegesellschaft St. Martin geschaffen werden: Die gbt investierte dort rund 60.000 € in den Umbau von zwei Wohnungen zu einem Seniorentreff. Dort bietet die Pflegegesellschaft St. Martin Trier gGmbH als Betreiber nicht nur gesellige Aktivitäten und Beratung, sondern auch täglichen Mittagstisch für die Bewohner und Gäste. Ein wichtiger Beitrag zur Versorgungssicherheit!

Interessenten sind Mieter, die erst noch gewonnen werden müssen

Die Wohnungssuche im angespannten Trierer Wohnungsmarkt ist bisweilen für Suchende kein Vergnügen. Um die Abläufe im Interesse dieser Kunden optimal und schnell zu gestalten, wurde 2022 ein separates Vermietungsteam etabliert, dass sich ausschließlich um diese Zielgruppe kümmert. Software- und Webgestützt sorgen die Kolleginnen für schnelles Finden von Angeboten auf der Homepage oder externen Portalen, die Zuordnung der passenden Angebote zur Anfrage, eine professionelle Abwicklung vom Erstkontakt über die Besichtigung, den Mietvertrag bis hin zur Übergabe, sowie eine Mieterauswahl unter nachbarschaftlichen Aspekten und notfalls leider oft auch die freundliche Absage. Denn: Die Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Ganz nebenbei halbierte sich der Wohnungsleerstand so zwischen Januar und Dezember.

Kundennähe auch im Netz

Für die schnelle Information ist heute das Web entscheidend: Öffnungszeiten suchen bei Google, Wohnungsangebote auf der Webseite, schneller Download von Formularen… Die gbt ist jetzt auf allen Kanälen präsent: mit komplett neuer Homepage, dgitalem Newsletter und schnellen Kurzinfos via Facebook und Instagram. Unsere neuen digitalen Angebote sind auch für das Recruiting neuer Mitarbeiter unverzichtbar!

UNSERE DIGITALEN ANGEBOTE

Neue Webseite	Google	Facebook	instagram
gbt-trier.de	**Öffnungszeiten**	**gbt.trier**	**gbt.trier**

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

HANDELSREGISTER

Eintragung im Handelsregister beim Amtsgericht Wittlich unter Nr. 1013. Die gbt ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 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 Versicherung AG, Düsseldorf	**61,48 %**
	Stadt Trier	**37,64 %**
	Sonstige	**0,88 %**

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

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

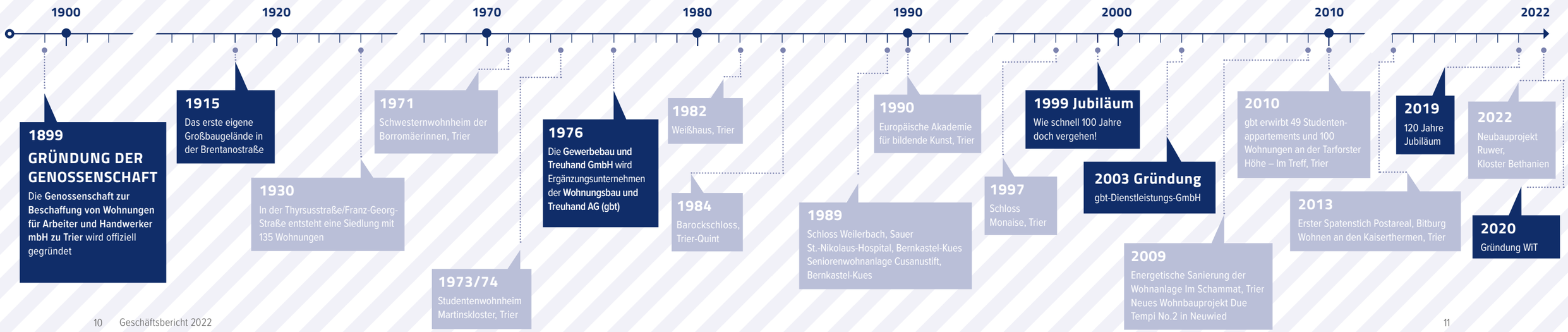
265 Wohneinheiten
100 Einfamilien-Wohnhäuser
- Medardstraße
- Im Hopfengarten
- Dewora-/Sichelstraße
- Weidegasse/Nikolaus-/ Friedrich-Wilhelm-Straße
- Im Hopfengarten
- Konz Roscheid/ImKlostergarten
- Altbachtal
- Auf der Bausch
- Irsch, Weiberborn/ Mühlenstraße

2010-2019

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

2020-2023

- Gründung WiT
- Kloster Bethanien (Baubeginn 2022)
- Neubauprojekt Ruwer (Fertigstellung 10/2022)
- Wohnen mit Pflege Hetzerath (Bau ab 2022)
- Pflegeschüler Innen-Haus Peter-Friedhofen Straße (Baubeginn 2023 geplant)



GBT – WO LEBEN IM ALTER LEBENS-WERT IST

BETEILIGUNGEN & VERBUNDENE UNTERNEHMEN

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.

WiT Wohnen in Trier GmbH

Die WiT wurde am 5. November 2020 gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister beim Amtsgericht Trier, HRB 45310, erfolgte am 12. Januar 2021. Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) (51 %-Beteiligung) und Stadt Trier (49 % Beteiligung) sind Gesellschafter der WiT Wohnen in Trier GmbH.

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 Bitburg, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eingetragen beim Amtsgericht Wittlich auf dem Registerblatt HRB 31002, mit einem Geschäftsanteil von 483.075,00 EUR (51,02 %) beteiligt. Der Vorstand der gbt AG ist gleichzeitig Geschäftsführer der Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg.

ABSCHLUSSPRÜFER

Die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Köln, führte für das Geschäftsjahr 2022 die Prüfung durch.
Der vollständige Jahresabschluss 2022 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.

ENGAGEMENT

Die gbt-Gruppe unterstützte in 2022 die Sanierung des Kreuzgangs St. Matthias, des Hospiz Trier.

LAGEBERICHT 2022

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) vereint alle wesentlichen Immobilienkernkompetenzen zum Projektieren, Planen, Bauen, Verwalten und Instandhalten von eigenen und fremden Immobilienbeständen unter einem Dach. Folgende Leistungsbereiche gehören zu den Kernbereichen der Gesellschaft:

- Planen, bauen, verwalten, instand halten des eigenen Immobilienbestandes
- Verwaltungsbetreuung von Immobilien im Fremdbesitz einschließlich der Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz, Miethausverwaltung und Einzelmietverwaltung
- Entwicklung von Wohnimmobilien von der Akquisition und Grundstücksbeschaffung über die architektonische Planung, die Finanzierung unter Einbeziehung der Fördermöglichkeiten, die Vergabe, Bauausführung, Baustellenüberwachung bis zur Schlüsselübergabe an die Mieter und das dauerhafte technische Gebäudemanagement inklusive Sanierungen und Modernisierungen
- 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, Maler, Bodenleger, Trockenbauer, Hauswarte, Gebäudereinigung, Gärtner und Fachkräfte für die Verbrauchsdatenerfassung und -abrechnung der verwalteten Einheiten in einer 100%igen Tochtergesellschaft, der gbt-Dienstleistungs-GmbH.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2022 war nach der Coronakrise ein weiteres Jahr tiefgreifender Einschnitte in das deutsche Wirtschaftssystem. Ausgelöst durch den Ukraine-Krieg addierten sich bestehende Belastungen wie zweistellige Baupreissteigerungen und Arbeitskräftemangel mit neuen Faktoren wie Energieversorgungskrise, Inflation und Zinswende zu einem herausfordernden Szenario, das sich negativ auf die Wirtschaftsleistung in weiten Teilen Europas und der Welt auswirkt.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland[1]

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass sich die deutsche Wirtschaft nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholte. Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet jedoch die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschnellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen zudem die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte weiter. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben, die expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt. Die Inflationsrate für 2022 betrug 7,9 % (Vj 3,1 %). Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken. Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4 % zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 % steigen.

Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts, preisbereinigt[1]

	2021	2022	2023	2024
Bruttoinlandsprodukt	2,6 %	1,4 %	-0,4 %	1,9 %
Private Konsumausgaben	0,2 %	2,0 %	-0,8 %	1,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,4 %
Bauinvestitionen	0,0 %	-0,3 %	-0,2 %	0,8 %

Arbeitsmarkt

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

- Erwerbslose in 2022: 1.250.000 (= - 132.000 gegenüber 2021)
- Erwerbslosenquote in 2022: 2,8 % (2021: 3,2 %)
- Erwerbstätige in 2022: 45.900.000 (= + 459.000 gegenüber 2021)

[1] *Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 202*

Kapitalmarkt[2]

Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nicht finanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

Laufzeit	**< 1 Jahr**			**1-5 Jahre**			**< 5 Jahre**		
Termin in	**2021-12** %	**2022-11** %	+/-	**2021-12** %	**2022-11** %	+/- **%-Pkte.**	**2021-12** %	**2022-11** %	+/- **%-Pkte.**
< 1 Mio. Euro	1,94	3,53	1,59	2,28	4,71	2,43	1,45	3,55	2,1
> 1 Mio. Euro	1,05	2,94	1,89	1,4	3,51	2,11	1,18	3,33	2,12

Immobilienmarkt Deutschland[3]

346 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft übertrifft mit einem Anteil von 11 % den Einzelhandel oder die Automobilindustrie. Somit gehört sie in Deutschland zu den größten Branchen. Der Bevölkerungszuwachs war im Jahr 2021 mit 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen moderat.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau mit 62 % mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2 % weniger als im Vorjahr. Für 2023 wird mit einem Rückgang auf 242.000, für 2024 gar auf 214.000 neue Wohnungen gerechnet.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.

2021 wurden insgesamt 381.000 Wohnungen genehmigt, das sind 3,3 % mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen für das Gesamtjahr noch auf Wachstumskurs. Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein Rückgang, per November betrug dieser gegenüber Vorjahr 16,3 %. Ein Drittel der von den GdW-Unternehmen für 2023/24 geplanten Projekte wurde gestoppt, das bedeutet 20.000 Wohnungen weniger.

[2] *Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften*

[3] *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW*

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 Euro/m^2. Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt. Die Durchschnittsmiete der im GdW organisierten Unternehmen der sozial orientierten, wohnungswirtschaftlichen Bestandshalter erreichte 2021 6,09 EUR/m^2 und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m^2. Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7% gestiegen.

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 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %). Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen. (Quelle: GdW)

Immobilien- und Wohnungsmarkt Trier

Der Immobilienmarkt in Trier entwickelte sich weiterhin positiv. So weist der Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte anhand von Daten aus dem Jahr 2021 weitere Umsatz- und Preissteigerungen aus. Bei 1492 Verkäufen – dies entsprach im Volumen dem Durchschnittswert der Vorjahre – wuchs der Gesamtumsatz mit Immobilienverkäufen von 546 Mio. € um 5 % auf 571 Mio. €.

Es wurde Bauland mobilisiert, so dass die verkaufte Fläche von 28 ha auf 45 ha stieg und der Umsatz von 30 auf 46 Mio. €. Die Baulandpreise in Trier blieben mit durchschnittlich 340 €/qm stabil und liegen deutlich über den Preisen der Nachbargemeinden mit dem günstigen Preis von 160 €/qm in Mertesdorf bzw. höchstem Wert in Kenn mit 280 €/qm. Trier liegt gleichauf mit Kaiserslautern und Ludwigshafen. Allerdings bleiben die Baulandpreise deutlich hinter Mainz (1000 €/qm) und Koblenz (580 €/qm) zurück.

Der Umsatz mit Bestandsgebäuden stieg um 7 %, der mit Eigentumswohnungen fiel um 7 %, da 17 % weniger Verkaufsobjekte zur Verfügung standen. Der Kaufpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen aus dem Bestand erhöhte sich um 8 %, allerdings mit hohen Spannbreiten zwischen 1.960 €/qm und 4.340 €/qm je nach Lage, Zustand und Baujahr.

Im Neubausegment stiegen die Preise durchschnittlich um 4 % und liegen durchschnittlich bei 4.210 €/qm mit einer KP-Spanne zwischen 3.970 und 4.850 €.
Es gab nur 9 Verkäufe von Neubau-Reihen- oder Einfamilienhäusern mit Kaufpreisen inkl. Grundstück von 3.900 - 4.500 € je qm Wohnfläche und Haus-Gesamtpreisen zwischen 470.000 und 620.000 €.

Die Marktlage in Trier kann weiterhin als gut bewertet werden. Die gbt-Objekte sind wertstabil mit marktüblichem Wertsteigerungspotential. In Bezug auf mögliche Projektentwicklungen im Bauträgerbereich anstelle von Mietwohnungsbau schwächte sich allerdings nach Presse- und Insiderberichten die Nachfrage nach Eigentumsobjekten ab der zweiten Hälfte des Jahres 2022 aufgrund der Zinswende und den steigenden Finanzierungskosten bei anhaltend hohen Baukosten deutlich ab.

Die Stadt Trier muss mit einer Leerstandsquote von unter 2 % weiterhin als Gebiet mit höchst angespanntem Miet-Wohnungsmarkt bezeichnet werden. Insofern wurde der Landesdurchschnitt der Neuvertragsmieten von 8,54 € hier mit 9,60 € und mehr klar überschritten. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im bezahlbaren Segment unter 7,50 €/qm Nettokaltmiete, ist unverändert hoch.

Die Einwohnerzahl war im Berichtsjahr stabil, allerdings zieht der Trierer Wohnungsmarkt aufgrund des Preisvorteils Mieter und vor allem Käufer aus Luxemburg an. Das statistische Landesamt RLP geht bis 2040 von einem leichten Bevölkerungswachstum um 1,8 % von 110.674 im Jahr 2020 auf 112.687 Personen aus. Steigen soll auch der Altenquotient von 27,8 auf 36,8 %, wodurch sich neue Geschäftsfelder im Segment des seniorengerechten Wohnraums eröffnen. Der Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber nicht fertig gebauten Wohnungen, ist im Vorjahresvergleich weiter angewachsen. Aufgrund der extrem gestiegenen Baukosten und der knappen Handwerkerverfügbarkeit stellen Investoren, gerade aus der Wohnungswirtschaft, ihre Projekte zurück. Mit einer breiten Entspannung am Wohnungsmarkt ist daher vorerst nicht zu rechnen.
(Quelle u. a.: ISB, Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022)

2. GESCHÄFTSVERLAUF DES BERICHTSJAHRES

Bewirtschaftung der gbt-eigenen Immobilen

Im Geschäftsjahr 2022 konnte das Mietaufkommen gesteigert und der Leerstand unterjährig abgebaut werden. Das Mietaufkommen (Grundmieten ohne Umlagen) ist unter Berücksichtigung der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 776 T€ gestiegen. Ursächlich dafür war die (teilweise) ganzjährige Auswirkung der Mietanhebungen aus 2021 und 2022. Die Durchschnittsmiete (Grundmiete/Kostenmiete ohne Umlagen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 6,16 € je m^2 und Monat auf 6,33 € erhöht, das entspricht einer Steigerung um +2,7 %. Der Leerstand sank von 129 Wohneinheiten im Januar auf 77 Wohneinheiten zum Jahresende. Die durchschnittliche umsatzbezogene Leerstandsquote aller Einheiten inkl. Stellplätzen, Garagen und Gewerbe lag bei 3,24 % (Vj 2,83 %). Hier wirkt sich ein Sondereffekt aus, da die Kernsanierungen von 18 gefluteten Wohnungen infolge des Hochwasserereignisses „Bernd“ in Trier-Ehrang von 2021 auch das gesamte Jahr 2022 in Anspruch nahmen und die Quote belasteten. Allerdings wird dies monetär durch Mietersatzleistungen der Gebäudeversicherung kompensiert.

Stark gestiegen sind die Umsatz- und Kosteneffekte aus Umlagen, also Nebenkosten-Vorauszahlungen und -Abrechnungen der Mieter infolge der Preissteigerungen.

Im Jahresverlauf wurden 4 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 13 Garagen/Tiefgaragenplätze verkauft.

Nachhaltigkeit

Eine große Bedeutung kommt dem Geschäftsfeld der Energieerzeugung zu, dass in den kommenden Jahren deutlich ausgebaut werden soll. Im Rahmen jeder Dachsanierung wird die Möglichkeit der Installation von Photovoltaik-Anlagen geprüft, im Neubau sind diese eine Selbstverständlichkeit. In 2022 wurden Erlöse von 188 T€ im Bereich Energieerzeugung erzielt.

Instandhaltung & energetische Modernisierungen

Neben den laufenden Aufwendungen für die Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen stehen energetische Maßnahmen im Mittelpunkt der Modernisierungsaktivitäten. Die Aufwendungen für Instandhaltung im eigenen Hausbesitz summierten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 7,43 Mio. € (Vj 8,64 Mio. €).

Die energetische Sanierung der Gebäude Andreas-Hövel-Str. 2 - 10 wurde nach 4-jähriger Bauzeit abgeschlossen. Der Gesamtaufwand betrug 4,35 Mio. €. Die Landesbank ISB leistet dazu einen Tilgungszuschuss in Höhe von 780 T€, der abgerechnet ist, jedoch erst in 2023 dem Kreditbetrag gutgeschrieben wird. Neu aufgenommen wurden energetische Modernisierungsmaßnahmen in der Mühlenstr. 71 und der Wilhelm-Jackson-Str. 6 - 14. Im Schammat wird im Rahmen einer Kooperation mit den Stadtwerken Trier die zentrale Wärmeversorgung komplett modernisiert. Die im Frühsommer aufgenommenen Bauarbeiten für das Nahwärmenetz und sechs Heizzentralen laufen bis ca. Sommer 2023.

Neubau

Insgesamt befindet sich derzeit ein Bauvolumen von rund 30 Millionen € in der Umsetzungsphase.

Das geplante Neubauprojekt Trier-Ruwer, Kenner Weg 6, ein Mehrfamilienwohnhaus im sozial geförderten Wohnungsbau mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage wurde im 4. Quartal 2022 bis auf wenige Restarbeiten fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Auch wenn die Schlussabrechnung noch nicht ganz abgeschlossen ist, so kann berichtet werden, dass das Projekt trotz erheblicher allgemeiner Baukostensteigerungen mit einer Überschreitung von 5 % weitgehend im geplanten Kostenrahmen gehalten werden konnte.

Die Umsetzung des Projekts in Hetzerath mit Wohnungen, Appartements, einer Pflegewohngruppe, einer Tagespflegeeinrichtung sowie einem medizinischen Versorgungszentrum für die Ortsgemeinde startete mit den Erdbauarbeiten im Oktober 2022, nachdem im September die Baugenehmigung erteilt worden war.

Baustart war im Oktober 2022 auch für den ersten von drei Bauabschnitten des Projektes Kloster Bethanien in Trier-Kürenz. Das Projekt war aufgrund von Baukostensteigerungen und einer kurzfristigen Streichung fest eingeplanter KfW-Förderprogramme durch das Bundeswirtschaftsministerium, einer Neubewertung und konzeptionellen Anpassung unterzogen worden. Im ersten Bauabschnitt werden zwei Pflegewohngemeinschaften, die Ordensgemeinschaft samt Kapelle, Sakristei und Foyer, eine Tagespflegeeinrichtung sowie Appartements für Senioren Platz finden in einem Atrium-Gebäude, welches das komplett entkernte ehemalige Ökonomiegebäude sowie einen modernen Anbau umfasst. Der 2. BA soll ab Mitte 2023 starten. In einem Neubau-Gebäude werden 22 von der ISB geförderte, barrierefreie Mietwohnungen für Senioren mit geringen Einkommen errichtet. Im 3. BA wird das heutige Klostergebäude zu weiteren 18 frei finanzierten Wohnungen umgebaut. Der Umbau der beiden Bestandsgebäude wird mit Mitteln aus einem KfW-Programm für die energetische Modernisierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz gefördert.

Mit dem Thema nachhaltiger Holzbauweise wird sich die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) erstmals einem weiteren Projekt zuwenden: dem Bau eines Pflegekräftehauses für Auszubildende des Brüderkrankenhaus in der Peter-Friedhofen-Str. im Energieeffizienzhaus-Standard 40NH (nachhaltig). Das Grundstück wurde in Erbpacht für 99 Jahre gesichert. Der Baubeginn ist in Kooperation mit einem auf innovative, ökologische Holzmassivbauweise spezialisierten Generalunternehmen für Q3/2023 geplant. Das Gebäude schließt eine Baulücke und wird sechs Wohnungen für acht Nachwuchspflegekräfte bereitstellen.

Verwaltungsbetreuung

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) verwaltet nach WEG-Gesetz 67 Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 2.584 Eigentumswohnungen, Garagen und Gewerbeeinheiten sowie weitere 1.487 Einheiten aus städtischem und privatem Besitz.

Im Rahmen dieser Betreuungen wurde in 2022 ein Instandhaltungsvolumen in Höhe von 3.348 T€ (Vj. 2.042 T€) abgewickelt.

Die Verwaltungsbetreuung erzielte einen Umsatz von 908,6 T€.

Der verwaltete Bestand zum 31. Dezember 2022 gliedert sich wie folgt:

	Anzahl				
Hausbesitz	**WE/GE/ EFH**	**Gar/TG-Pl.**	**Estpl.**	**Summe**	**Vorjahr**
Gesellschaftseigener Bestand (inkl. Objekte im UV, ohne Heizwerke & Bürogebäude)	3.219	943	821	4.983	5.002
Fremdverwaltet	3.005	1.066	0	4.071	4.182
Gesamt	6.224	2.009	821	9.054	9.184

Baubetreuung für Dritte

Im Berichtsjahr wurden mehrere Maßnahmen, insbesondere für die von der Gesellschaft verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften, eine Verbandsgemeinde aus der Region und die Stadt Trier betreut. Der Umsatz in der technischen Betreuung von Baumaßnahmen für Dritte, insbesondere im Rahmen des umfassenden Bestandssanierungsprogrammes der WiT Wohnen in Trier GmbH, betrug 982 T€ (Vj 1.291 T€).

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

Die immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen sind, mit Ausnahme der Gärtnerei, in die gbt-Dienstleistungs-GmbH, eine 100%ige Tochter, als handwerkliches Kompetenzzentrum ausgegliedert. Dieses setzte mit 54 Mitarbeitenden bis November 2022 102 Leerwohnungen im Rahmen von Mieterwechseln instand und wickelte über 2800 Instandhaltungsaufträge im Wohnungsbestand ab. Ohne diesen schnellen Zugriff auf handwerkliche Leistungen wäre das oft sehr kleinteilige Geschäft angesichts des enormen Handwerkermangels in Trier nicht zur Zufriedenheit der Mieter abzuwickeln bzw. würde einen erheblich erhöhten koordinatorischen und personellen Aufwand innerhalb der Muttergesellschaft nach sich ziehen.

Innerhalb dieser Gesellschaft wird zudem das Geschäftsfeld des Submeterings, also der wohnungsbezogenen Verbrauchsdatenerfassung und -abrechnung, aufgebaut. Zur Übernahme der Dienstleistung von Externen wurden bisher rund 7.200 Messgeräte angeschafft und verbaut. Der Umsatz der Sparte betrug in 2022 rund 244 T€.

Nachdem das Geschäftsjahr 2021 mit einem bilanziellen Verlust von 195 T€ endete, stand das Jahr 2022 im Zeichen eines organisatorischen und personellen Neuaufbaus zu einer Profitcenterstruktur mit neun Sparten. Das Unternehmen erhielt eine eigene operative Leitung mit COO und Betriebsleiter. Für 2023 ist eine Ergebnisverbesserung mit einem leicht positiven Ergebnis geplant. Ab 2024 wird mit einer positiven Ertragslage gerechnet.

Mitarbeitende

Zum Ende des Jahres 2022 waren 59 Mitarbeiter beschäftigt, davon 46 in Vollzeit, 8 in Teilzeit, 4 Auszubildende und 1 Aushilfskraft. Die Ausweitung der Mitarbeiterzahl ist insbesondere durch die notwendige Personalisierung der vorgenannten Bauprojekte in Bereichen wie Bauleitung oder Ausschreibung begründet.

Fast 90 % der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen berichten, dass die Gewinnung von Führungs- und Fachkräften immer schwieriger wird. Die kleinen und mittleren Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen gemäß Human Resources Monitor der Immobilienwirtschaft 2022 vor dem Problem, immer mehr spezielles und kompliziertes Know-how, insbesondere zur Klimawende/Nachhaltigkeit/Digitalisierung, auf wenige Personen vereinen zu müssen. In Trier verschärft der zugkräftige Luxemburger Arbeitsmarkt mit aktuell 8.570 Auspendlern die Personalsituation zusätzlich.

Innerhalb der gbt-Struktur mangelt es deutlich an den unternehmenstragenden mittleren Jahrgängen. Ca. die Hälfte aller Mitarbeiter wird in den nächsten 10 Jahren in den Ruhestand wechseln. Dem begegnet das Unternehmen zum einen mit einer Ausweitung der Ausbildung und einer Verstärkung der Recruiting-Aktivitäten sowie mit Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Zudem werden verstärkte Anstrengungen in der Qualifizierung und Führungskräfteentwicklung unternommen.

Dies alles wirkt sich auch auf den Personalaufwand aus. Dieser stieg von 2021 zu 2022 um 653 T€. Darin enthalten sind 4.656 T€ Rückstellungen für Pensionäre (+ 315 T€).

Finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens

	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapital	40.346 T€	38.937 T€	37.354 T€	35.706 T€	33.929 T€
Eigenkapitalquote	29,8 %	28,5 %	26,8 %	25,0 %	23,2 %
Durchschnittliche Sollmiete	6,33 €/m²	6,16 €/m²	6,01 €/m²	5,96 €/m²	5,84 €/m²
Leerstandsquote zum 31.12. d. J.	3,24 %	2,83 %	2,12 %	2,11 %	2,12 %
Durchschnittlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	31,23 €/m²	36,38 €/m²	36,32 €/m²	27,60 €/m²	26,31 €/m²
Durchschnittliche Kapitalkosten	7,63 €/m²	9,19 €/m²	9,98 €/m²	11,80 €/m²	12,54 €/m²
Jahresergebnis	2.023 T€	2.197 T€	2.261 T€	2.390 T€	1.750 T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	7.651 T€	5.836 T€	7.490 T€	9.786 T€	8.240 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	210 T€	-1.013 T€	3.203 T€	543 T€	738 T€

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um -1.458 T€ auf 135.214 T€ verringert. Die Veränderung der Aktiva resultiert im Wesentlichen aus der linearen Abschreibung des Immobilienbestandes, also der Minderung der Grundstücke mit Wohnbauten bzw. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten und der Erhöhung der Anlagen im Bau. Die Veränderung der Passiva basiert im Wesentlichen auf der Minderung der langfristigen Verbindlichkeiten und der Sonstigen Rückstellungen sowie der Erhöhung der Rücklagen. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um +1,3 %-Punkte auf 29,8 % erhöht.

Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht wurde die 1 %ige Finanzbeteiligung gbt-Dienstleistungs-GmbH wertberichtigt. Deren Jahresergebnis des Corona-Jahres 2021 war, u. a. aufgrund der hohen krankheitsbedingten Mitarbeiterausfälle, negativ. Der Beteiligungswert in Höhe von 25.000 € sowie Darlehensausleihungen in Höhe von 350.000 €, für die eine Rangrücktrittserklärung zur Vermeidung einer bilanziellen Überschuldung besteht, wurden vorsichtshalber abgeschrieben. Die Wohnungsbau- und Treuhand AG (gbt) hält das Engagement weiterhin für strategisch notwendig und langfristig werthaltig.

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 im Rahmen der Heiz- und Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern handelt, durch erhaltene Anzahlungen (pauschale Nebenkostenvorauszahlungen) finanziert. Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag über eine noch offene Kreditlinie in Höhe von 2,2 Mio. €.

Die Vermögensstruktur am Bilanzstichtag gliedert sich in das Anlagevermögen mit 123.022 T€ (Vj 126.310 T€) und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten von 12.193 T€ (Vj 10.363 T€). Das Gesamtvermögen in Höhe von 135.215 T€ (Vj 136.673 T€) wird mit Eigenkapital und langfristigen Rückstellungen 45.022 T€ (Vj 43.416 T€), mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten 74.527 T€ (Vj 77.275 T€) sowie kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten 15.666 T€ (Vj 15.981 T€) finanziert.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

5. ERTRAGSLAGE

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.023 T€ (Vj 2.197 T€). Das Ergebnis vor Steuern schließt mit einem Überschuss in Höhe von 2.661 T€ ab und hat sich gegenüber dem Vorjahr 2.755 T€ um 94 T€ vermindert.

Die Umsatzerlöse stiegen um 346 T€ auf 26,02 Mio. € (+1,35 %). Dies resultiert aus gestiegenen Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung (+937 T€) auf 23,5 Mio. €. Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit verminderten sich um 524 T€ auf 1,9 Mio. € auf Grund geringerer Baubetreuungsumsätze im Rahmen der WiT Wohnen in Trier GmbH.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten den Verkauf von 4 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 13 Garagen/Tiefgaragenplätzen des Anlagevermögens und erzielten einen Überschuss in Höhe von 367 T€.

Die Personalkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um +653 T€ auf 3.671 T€. Die Differenz resultiert u. a. aus der Veränderung der Pensionsrückstellung mit +272 T€. Die Kapitalkosten reduzieren sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen 2022 und zusätzlich durch Umfinanzierungen, Ablösungen, Konditionsanpassungen um -395 T€ auf nunmehr 2.131 T€.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2022 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:

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

2. SPEZIELLER CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen und Risiken aus dem operativen Geschäft

a) Veränderung der Immobilienpreise und -nachfrage für Wohn- und Geschäftsimmobilien

Angebot und Nachfrage beeinflussen im Wesentlichen die Verkaufspreise für Immobilien. Die Preise zeigten bisher eine stetige Steigerungstendenz. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten, da auf der Angebotsseite eher Zurückhaltung bei Investitionen geübt wird, während sich die Nachfrageseite, vor allem die privaten Anleger, vor dem Hintergrund der Zinsentwicklung neu justieren muss. Da derzeit gbt-seitig keine Bauträgerprojekte zum Weiterverkauf geplant sind und kleine Restbestände aus früheren Projekten im Jahr 2022 weitgehend abverkauft werden konnten, ist die Entwicklung des Immobilienmarktes auf der Verkaufsseite derzeit für die gbt von untergeordneter Bedeutung.

Zugleich wird sich die aktuelle Kaufzurückhaltung auf die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete und somit auf das Kerngeschäft als bestandshaltendes Unternehmen voraussichtlich positiv auswirken, zumal die Platzierung der gbt im Segment des bezahlbaren Wohnens dem Nachfrageschwerpunkt entspricht.

b) Mietenregulierung, Mietenwicklung

Die Mieten bei öffentlich geförderten oder freifinanzierten Immobilien werden durch einen strikten gesetzlichen bzw. förderrechtlichen Rahmen reguliert. Daher sind die Anpassungsmöglichkeiten beschränkt, aber es bieten sich Spielräume, die genutzt werden können und werden. Die gbt liegt mit ihren durchschnittlichen Bestandsmieten noch unterhalb des lokalen Mietspiegels als Referenz, der auch im Berichtsjahr wieder steigende Mieten ausweist. Ein Risiko besteht darin, dass maximal ausgenutzte Mietanpassungsmöglichkeiten zu Mieten führen, die am Markt nicht angenommen werden und zu Leerstand führen. Hier gilt es, im Bezug auf das Preis-/Leistungsverhältnis eine gute Balance zu halten und die möglichen Anpassungen marktgerecht, aber auch sozial verträglich zu gestalten. Durch unsere langjährige Erfahrung und gute Marktbeobachtung gewährleisten wir Wirtschaftlichkeit sowie angemessene, bezahlbare Mieten.

c) Mietnebenkosten

Ausgelöst durch die Energiekrise sind fast alle Nebenkostenpositionen im Berichtsjahr bzw. mit verzögerter Wirkung zum Geschäftsjahr 2023 zweistellig gestiegen. Im Bezug auf die Heizkosten begegnete die gbt dem Risiko, dass die Mieter hohe Nachzahlungsbeträge nach Abrechnung nicht zeitnah beibringen können, gem. Rechtsgutachten des Branchenverbandes GdW mit einer außerordentlichen unterjährigen Anpassung der Vorauszahlungen im Herbst 2022. Von der Mieterschaft, die das Nachzahlungsrisiko fürchtete, wurde dies mit Ausnahme weniger Einzelfälle, begrüßt.
Im Jahr 2023 wird aus dem Periodenverzug zwischen Inrechnungstellung der höheren Betriebskosten der Leistungserbringer gegenüber der gbt, ab Jahresbeginn und nach laufender unterjähriger Abrechnung des Vorjahres, mit entsprechender Nachjustierung der Pauschalen gegenüber den Mietern ein Ergebnisrisiko entstehen, das im Rahmen der Wirtschaftsplanung berücksichtigt wurde. Zudem werden Optimierungen im Abrechnungslauf vorgenommen, um das Vorjahr schneller abrechnen zu können.

Die bevorstehende bundesweite Grundlagenermittlung zur Neubewertung der Immobilien für die Grundsteuer, gepaart mit steigenden Hebesätzen der Stadt Trier, beinhaltet auch das Risiko der dauerhaften Erhöhung dieser Steuer. Mit dem Klimapaket hat die Bundesregierung beschlossen, das fossile Energieträger wie Öl und Gas, durch einen Jahr für Jahr steigenden CO2-Preis, künstlich verteuert werden. Die Verteilung zwischen Mietern und Vermietern erfolgt in 10 Stufen nach Maßgabe des Energiebedarfes der Gebäude. Eine Ergebnisbelastung im niedrigen 6-stelligen Bereich ist erstmals 2022 erfolgt. Somit gewinnt die Energieeffizienz der Gebäude insbesondere im Hinblick auf ältere Baujahre an Bedeutung.

Weitere erhebliche Kostensteigerungen z. B. bei der Müllentsorgung oder der Gebäudeversicherung kommen hinzu. Diese Faktoren belasten die Mieter nicht nur aktuell mit einer steigenden „2. Miete“, sondern wirken im Hinblick auf die Miettragfähigkeit der Kunden insgesamt potentiell auch dämpfend auf die realisierbaren Kaltmieten. Die gbt wird ihre energetischen Sanierungsprogramme beschleunigen müssen. Ein Fahrplan zur Klimaneutralität unter Nutzung aller Fördermöglichkeiten ist in Bearbeitung. Die vorrangigen Projekte für 2022 und 2023 sind benannt und befinden sich in der Realisierung.

d) Entwicklung der Mietausfälle

Nach wie vor ist der überwiegende Teil der Erlösschmälerungen bedingt durch temporären Leerstand infolge von Wohnungssanierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln. Das Mietausfallrisiko in Einzelmietverhältnissen ist in 2022 durch die starken Preissteigerungen in den Bereichen Energie, Lebensmittel, Mietnebenkosten sowie die allgemein hohen Inflationsraten ohne Zweifel gestiegen. Diese wirken sich insbesondere für gbt-Mieter mit begrenztem oder durchschnittlichem Haushaltseinkommen, z. B. Senioren oder Familien, überproportional aus. Durch ein weiter verbessertes Forderungsmanagement und Vermittlung von Hilfsangeboten, wie z. B. Wohngeld, konnte der zahlungsbedingte Mietausfall in den aktiven Mietverhältnissen dennoch gesenkt werden. Den risikobehafteten Fällen wird zeitnah und mit geeigneten, individuellen Maßnahmen begegnet. Den verbleibenden Mietausfällen wird durch die Bildung von Wertberichtungen in angemessener Höhe im Jahresergebnis Rechnung getragen. Die Mietausfälle bewegen sich in einem normalen Rahmen. Mietstundungen lagen zum Bilanzstichtag nicht vor.

e) Modernisierung, Instandhaltung und Folgewirkungen daraus

Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten unterliegen derzeit einem hohen Termin- und Kostenrisiko. Allein für die letzten beiden Jahre weist der Baukostenindex Steigerungen von mehr als 30 % aus. Dadurch können mit gleichem Budget weniger Maßnahmen umgesetzt werden oder höhere Erhaltungsinvestitionen sind erforderlich. Preissteigerungen für Material und dessen Lieferung, Liefer-, Materialengpässe, die personelle Leistungsfähigkeit der beauftragten Unternehmen und in bestimmten Fällen auch ein wetterbasierendes Risiko für Arbeiten an den Gebäuden oder auf den Grundstücken, können die Planungsabläufe stark beeinflussen.

Mietanpassungen im Zuge von zumeist energetischen Modernisierungsmaßnahmen können daher in der Regel nur mit Zeitverzögerung nach Abschluss der Arbeiten geltend gemacht werden. Ein Risiko für unvorhergesehene Kosten bei der Instandhaltung, Modernisierung oder Sanierung von Immobilien besteht im Allgemeinen, tritt aber eher selten auf, da die Gesellschaft regelmäßig den Bestand kontrolliert.

Veränderungen in den gesetzlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen zu den energetischen Anforderungen, der Verkehrssicherungspflicht oder dem Mieterschutz können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben oder auch außerplanmäßige Maßnahmen notwendig machen.

f) Effekte aus staatlichem Handeln und Vorgaben

Der Wohnungsmarkt ist ein Markt, der aufgrund der Knappheitssituation in vielen Regionen und der zentralen Bedeutung für das Leben vieler Menschen in den letzten Jahren zunehmend durch staatliche Eingriffe reguliert worden ist, zugleich aber auch umfangreiche Landes- und Bundesförderungen – insbesondere im investiven Bereich – erfährt.

Im Rahmen der Bewältigung der Klimakrise steht auch der Gebäudesektor klar im Fokus. Die gbt kann und will hier ihren Beitrag auf dem Klimaneutralitätspfad leisten. Energieeffiziente Gebäude werden vor dem Hintergrund nachhaltig steigender Energiekosten, dauerhaft deutlich bessere Marktchancen haben, als nicht modernisierte Bestände. Zudem können hier aktuell (noch) verfügbare Förderungen genutzt werden.

Neu ist allerdings der Takt, die Vielzahl neuer Regulierungen und die Veränderungsgeschwindigkeit, mit der die Branche umgehen muss. So wird die Planungssicherheit zunehmend infrage stellt. Betroffen ist eine breite Palette von Themen: Mietpreisbremse und Kürzung der Modernisierungsumlagen beeinträchtigen die Rentabilität der Bestandsbewirtschaftung, ständig steigende Anforderungen im Baubereich, insbesondere an die energetischen Gebäudestandard, aber auch in anderen Bereichen, verteuern die Bestandsbewirtschaftungs- und Neubau-Kosten – auch für die Mieter in Form von erhöhten Nebenkosten, neuen Nebenkostenpositionen und steigenden Grundmieten.

So machte beispielsweise die Über-Nacht-Streichung der KfW-Förderprogramme für den Energieeffizienzstandard 55 jahrelange Projektplanungen und Berechnungen zunichte und drückte moderat geplante Neubau-Renditen im geförderten Wohnungsbau in Richtung 0 %-Linie. Nach Umfragen des Branchenverbandes GdW sind zudem manche der kurzfristig getroffenen Maßnahmen praxisfern und kaum umsetzbar bzw. führen zu steigendem Verwaltungsaufwand.

g) Allgemeine Krisensituationen (Katastrophen, Pandemie etc.)

Zum Bilanzstichtag liegen uns keine pandemiebedingten Mietausfälle oder Stundungen vor.

Die Flutkatastrophe in Trier-Ehrang im Juli 2021 führte dazu, dass 18 Wohnungen der Gesellschaft unbewohnbar wurden. Im Berichtsjahr 2022 wurden die Wohnungen bis

auf wenige Restarbeiten wieder saniert und vermietet. Alle gbt-Gebäude haben integrierten Elementarschutz in den Gebäudeversicherungs-Policen. Insgesamt rechnen die Versicherer grundsätzlich mit steigender Zahl und größerem Ausmaß witterungsbedingter Schäden.

h) Arbeitskräftemangel

Der Fachkräftemangel ist längst einem allgemeinen Arbeitskräftemangel gewichen. Durch die Arbeitsmigration von rund einem Fünftel aller Trierer Erwerbstätigen als Pendler in den Luxemburger Arbeitsmarkt, ist die Region Trier besonders betroffen. Dies zeigt sich insbesondere auch in den Arbeitslosenzahlen. Schon das Land Rheinland-Pfalz lag mit 4,6 % um 0,8 % unter dem Bundesdurchschnitt, die Region Trier nimmt aber auch innerhalb des Bundeslandes mit nur 3,6 % (Stand Dezember 2022) eine Niedrigspitze ein. Die vergleichsweisen hohen Saläre und niedrigen Abgaben in Luxemburg, führen zusammen mit der geringen Arbeitslosigkeit zu deutlichen Lohnsteigerungen, insbesondere im Zusammenhang mit Neueinstellungen sowie stetig steigenden Recruiting-Kosten.

Dennoch konnte die gbt-Gruppe im Jahr 2022 aufgrund Ihrer guten Arbeitsbedingungen, ihres sinnhaften Geschäftsfeldes in einer rezessionssicheren Branche und moderner Recruitierung, 29 neue Mitarbeiter gewinnen, viele davon im handwerklichen Berufen. Daraus erwächst die Chance, sich von den derzeitigen strukturellen Problemen am Handwerkermarkt ein Stück weit zu befreien sowie überschüssige Kapazitäten auch Extern, z. B. im Konzernverbund oder in Fremdverwaltungen, anbieten zu können.

Chancen und Risiken aus dem Bauträgergeschäft und der Projektentwicklung

a) Neubauplanung und Vertrieb

Das Planungsrisiko steht im Zusammenhang mit den langwierigen Genehmigungs- und Planungsprozessen eines Projektes. Es entsteht, wenn Neuentwicklungen, z. B. in der Politik, der Gesetzgebung oder Änderungen aus den Genehmigungsbehörden dazu führen, dass ein Projekt nicht wie geplant realisiert werden kann. Durch ständige Beobachtungen und regelmäßige Kontakte mit den an dem Genehmigungsprozess Beteiligten; versucht die gbt das Risiko so weit wie möglich zu minimieren. Das Hauptrisiko beim Vertrieb von Bauträgerprojekten besteht darin, dass Kaufpreise nicht in der geplanten Höhe am Markt zu realisieren sind, jedoch stehen solche derzeit nicht an. Die gbt baut aktuell für die Erweiterung des eigenen Bestandes.

b) Objekte in der Bauphase

Das Risiko von Kostensteigerungen ist derzeit sehr groß. Dies gilt auch für die im Bau befindlichen Projekte auf dem Klostergelände in Trier-Kürenz und in Hetzerath. Diesem Risiko wird durch permanente Kostenkontrolle und veränderte Vergabepolitik mit breiteren bzw. mehrstufigen Ausschreibungen Rechnung getragen.

Zudem besteht ein hohes Risiko, dass Firmen aufgrund von Personalmangel die geschuldeten Lieferungen und Leistungen nicht erbringen können. Daraus resultieren weitere Risiken wie die Überschreitung der Bauzeitenplanung oder der Verzug bei verzögerter Übergabe an die Kunden. Weiterhin sind daraus entstehende Schadenersatzforderungen der Kunden denkbar, für die zuvor ein fixer Übergabetermin vereinbart wurde. Durch permanente Kontrollen der Abläufe und regelmäßigen Kontakt mit den ausführenden Unternehmen werden Probleme frühzeitig erkannt, beobachtet und bedarfsgerecht gegengesteuert. Das latente Risiko von Insolvenzen der Vertragsfirmen versucht die gbt mit einer entsprechenden Auswahl bei der Auftragsvergabe zu minimieren.

c) Gewährleistungen

Gewährleistungsrisiken bei Neubauten entstehen z. B. bei unsachgemäßer Bauausführung, der Auswahl falscher Materialien, Diebstahl, Beschädigungen während der Herstellung in der Bauphase. Die gbt fordert bei Auftragsvergabe eine Vertragserfüllungsbürgschaft ein oder behält bei Ausbleiben dieser einen prozentualen Anteil an den Zahlungen als Garantieeinbehalte ein, die entsprechend bilanziert werden. Darüber hinaus bildet die gbt bei Bedarf Rückstellungen in erforderlicher Höhe, um Risiken zum Beispiel aus Rechtsstreitigkeiten für das Unternehmen abzudecken. Nach der Baufertigstellung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Häusern wird für die gesetzliche Gewährleistung nach BGB bzw. VOB, seitens der gbt über die Laufzeit der Gewährleistung eine weitere Rückstellung für die Inanspruchnahme durch die Erwerber gebildet.

Chancen und Risiken aus der Finanzierung

a) Zinsentwicklung, Finanzierung und Prolongation

Das Jahr 2022 war das Jahr der Zinswende mit dem Ende der Niedrigzinsphase und entsprechenden Wirkungen auf alle Bereiche des Geldmarktes. Die Neu- und Umfinanzierung wird teurer, im Gegenzug werfen festgelegte Guthaben potenziell wieder Zinsen ab.

Unsere mittel- bis langfristigen Verbindlichkeiten sind in der Regel durch entsprechende Zinsvereinbarungen gesichert. Gleich zu Beginn des Jahres 2022 wurde das günstige Zinsfenster genutzt, um umfangreiche Forward-Prolongationen durchzuführen, so dass 2023 keine Prolongationen anstehen. Grundsätzlich werden Prolongationsspielräume, Umfinanzierungen oder Ablösungsmöglichkeiten von Darlehen genutzt, um gegebenenfalls Zinsvorteile am Finanzierungsmarkt zu nutzen und die Kosten entsprechend zu minimieren. Die Überwachung der Darlehenslaufzeiten spielt bei der Betrachtung eine entscheidende Rolle und wird von der gbt mit entsprechenden IT-Produkten gewährleistet, somit kann die gbt frühzeitig auf Veränderungen reagieren.

Zur Finanzierung der Neubauvorhaben wurden zu weiten Teilen auf anhaltend zinsgünstige Fördermittel aus sozialen Mietwohnungsbauprogrammen des Landes sowie Energieeffizienz-Programmen des Bundes gesetzt. Bei den neuen ISB-Programmen des Landes stehen seit Juli 2022 verbesserte Tilgungszuschüsse zur Verfügung. Zu-

dem konnte ein temporäres Zwischentief bei den Zinsen im ersten Quartal 2022 genutzt werden, um die notwendigen freien Mittel zur Projektfinanzierung zu realisieren.

b) Liquidität
Die gbt überwacht die Zahlungsströme über ihre Konten täglich und hält zur Kontrolle eine entsprechende Liquiditätsplanung vor, mit deren Hilfe die Gesamtlage bedarfsgerecht abgebildet und gesteuert wird. Notwendige oder unvorhergesehene Veränderungen werden umgehend im laufenden Kontrollprozess berücksichtigt.

c) Auswirkungen der Provinzial-Verschmelzung auf steuerrechtliche Verlustvorträge
Die Provinzial Rheinland Holding wurde auf die Provinzial NordWest Holding zur Provinzial Holding verschmolzen, steuerrechtlich änderte sich damit die Muttergesellschaft der gbt AG.

Aufgrund der formal nicht mehr gegebenen Gesellschafteridentität droht die Aberkennung körperschaftssteuerrechtlicher Verlustvorträge in Höhe von 32 Mio. €. Die unterschiedlichen Bilanzansätze in Handels- und Steuerbilanz resultieren aus unterschiedlichen Restbuchwerten und unterschiedlichen Abschreibungszeiträumen in Handels- und Steuerbilanz. Als gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen war die Wohnungsbau- und Treuhand AG (gbt) früher von der Körperschaftssteuer befreit. Durch eine Änderung des Körperschaftssteuergesetzes entfiel die Befreiung und die Gesellschaft machte von dem damals eingeräumten Wahlrecht der „Buchwertaufstockung“ Gebrauch.

Da die Aberkennung künftige Bilanzgewinne mindern würde, wurde ein Antrag nach 8c („Stille Reserven“) Körperschaftssteuerrecht durch die Steuerberater des Unternehmens im Rahmen des Veranlagungsverfahrens 2020 gestellt. Der Steuerbescheid bzw. das Ergebnis der Prüfung durch die Finanzbehörde liegt zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes noch nicht vor.

Chancen und Risiken aus Regulierung und/oder gesetzlichen Rahmenbedingungen

d) Aus dem demografischen Wandel
Der demografische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft führt dazu, dass die Nachfrage nach altersgerechten und bezahlbaren Wohnlösungen in den kommenden Jahren stetig zunehmen wird. Es könnten sich daher Chancen aus der altersgerechten Modernisierung und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte ergeben. In unseren derzeitigen Projekten Kenner Weg 6, Trier-Ruwer; Hetzerath und Kloster Bethanien, Trier-Kürenz, haben wir bereits derartige Ansätze berücksichtigt. Entsprechende Partnerschaften mit lokalen Sozialträgern wurden begründet.

e) Aus der Energieversorgung
Bereits heute leisten 33 Photovoltaikanlagen auf gbt-Dächern einen nennenswerten Umsatz- und Ergebnisbeitrag. Im Zusammenhang mit Neubauprojekten und energetischen Dachsanierungen soll die eigene Solarstromerzeugung konsequent weiter forciert werden. Mit den lokalen Stadtwerken laufen erste Gespräche, wie diese heute ins Netz eingespeisten Mengen langfristig verstärkt dem Eigenbedarf der gbt und der Versorgung der Wohnanlagen zugerechnet werden können und so zu mehr Unabhängigkeit und Preisstabilität beitragen können.
Weitere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind uns nicht bekannt.

IV. PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und die damit einhergehende Preisentwicklung, sowohl im Bereich der Mieten wie auch der Kaufpreise, ist in Trier unverändert gut. Das bezahlbare Marktsegment, in dem sich die gbt als großer Bestandshalter platziert hat, ist am stärksten nachgefragt und besonders robust. Aktuelle Markt- und Konjunktureinflüsse werden dies eher begünstigen. Die Leerstände gbt-eigener Wohnungen werden je nach Zustand der Wohnungen dazu genutzt, diese zu modernisieren und die Produktqualität zu steigern. Durch eine Reorganisation des Vertriebs und eine Beschleunigung der Leerstandsbearbeitung konnte ab der zweiten Jahreshälfte der Leerstand kontinuierlich gesenkt werden. Dieser Trend wird sich 2023 fortsetzen, so dass wir mit sinkenden Erlösschmälerungen rechnen.

Im Prognosebericht des Jahresabschlusses 2021 ist die Gesellschaft von einem Ergebnis zwischen 1.900 T€ und 2.500 T€ für 2022 ausgegangen. Das erwirtschaftete Ergebnis für das Jahr 2022 beträgt 2.023 T€ und liegt damit innerhalb des Prognoserahmens.

Das Unternehmen rechnet für das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss zwischen 1.300 T€ und 1.700 T€. Die Ergebnishöhe wird durch die bereits thematisierten Effekte aus der stark veränderten Betriebskostensituation auf der Umsatz- und Kostenseite (Festlegung der Nebenkostenvorauszahlungen in 2022 vs. stark gestiegenen Nebenkosten in allen abrechnungsrelevanten Positionen in 2023) in Form einer Periodenverschiebung temporär um ca. eine halbe Millionen € beeinträchtigt werden.

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, 06. Februar 2023
Der Vorstand

SYBILLE JESCHONEK **RALPH OTTE**

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Während des Geschäftsjahres 2022 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 sowie einer außerordentlichen Sitzung 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 2022 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 2022. Der Jahresabschluss 2022 ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes an.

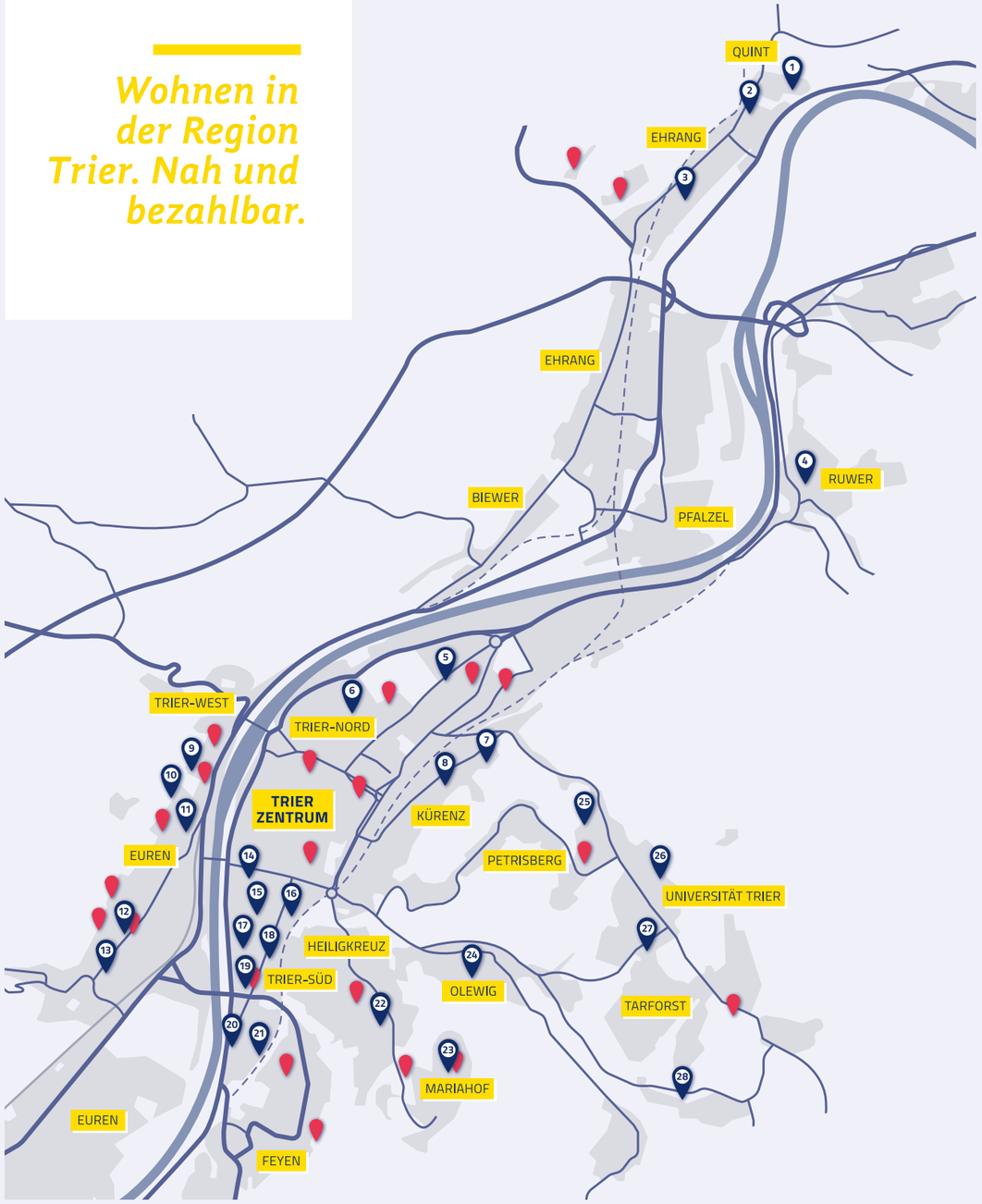
Den vom Vorstand aufgrund der Mehrheitsbeteiligung der Provinzial Versicherung AG, Düsseldorf, gemäß § 312 AktG erstatteten Abhängigkeitsbericht hat die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, geprüft. Dem Prüfergebnis stimmt der Aufsichtsrat zu. Nach dem Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat gegen den Bericht des Vorstandes, 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, 20. April 2023 – Der Aufsichtsrat

SABINE KRUMMENERL
Aufsichtsratsvorsitzende

Wohnen in der Region Trier. Nah und bezahlbar.



UNSERE WOHNANLAGEN IN TRIER

1 Schloßstraße
2 Koblenzer Straße
3 Florastraße
4 Kenner Weg
5 Schurzstraße
6 Engelstraße
7 Kloster Bethanien
8 Leanderstraße
9 Dauner Straße
10 Andreas-Hoevel-Straße
11 Brentanostraße
12 Eurener Straße
13 Lenus-Mars-Straße
14 Friedrich-Wilhelm-Straße
15 Wyttenbachstraße
16 Leostraße
17 Gallstraße
18 Töpferstraße
19 Auf der Steinrausch
20 Medardstraße
21 Im Schammat
22 Adolph-Kolping-Straße
23 Am Mariahof
24 Caspar-Olevian-Straße
25 Pluwiger Straße
26 Am Weidengraben
27 Im Treff
28 Mühlenstraße

Außerhalb Triers
29 Hetzerath
30 Koblenz
31 Bernkastel-Kues
32 Bitburg

Wohnanlagen der WiT Wohnen in Trier

BILANZ ZUM 31.12.2022

Der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen und ähnliche Rechte		40.176,00 €	63.480,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.963.897,43 €		107.075.184,43 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.531.901,13 €		14.056.664,42 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	532.746,00 €		621.678,00 €
4. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	618.046,00 €		607.916,00 €
5. Anlagen im Bau	4.193.421,47 €		1.150.431,06 €
6. Bauvorbereitungskosten	0,00 €		1.146.046,04 €
7. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	121.840.012,03 €	71.951,97 €
		121.880.188,03 €	**124.793.351,92 €**
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	495.825,00 €		520.825,00 €
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	433.000,00 €		783.000,00 €
3. Beteiligungen	212.500,00 €	1.141.325,00 €	212.500,00 €
		123.021.513,03 €	**126.309.676,92€**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	52.030,43 €		52.030,43 €
2. Unfertige Leistungen	6.095.432,44 €		5.674.872,44 €
3. Andere Vorräte	30.449,64 €		43.878,62 €
		6.177.912,51 €	**5.770.781,49 €**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	87.378,00 €		86.137,96 €
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	430.000,00 €		27.770,78 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.861,25 €		8.333,75 €
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.406,82 €		26.378,46 €
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	546.694,42 €		2.089.756,03 €
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	270.887,44 €		470.887,44 €
7. Sonstige Vermögensgegenstände	37.262,15 €		2.098,59 €
		1.396.490,08 €	**2.711.363,01 €**
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.571.438,12 €	1.850.841,55 €
		12.145.840,71 €	**10.332.986,05 €**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		47.207,48 €	30.271,84 €
BILANZSUMME		**135.214.561,22 €**	**136.672.934,81 €**

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		10.225.837,62 €	10.225.837,62 €
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.978.797,22 €		2.877.661,22 €
2. Bauerneuerungsrücklage	22.080.878,27 €		20.690.080,06 €
3. Andere Gewinnrücklagen	4.100.049,60 €		4.100.049,60 €
		29.159.725,09 €	**27.667.790,88 €**
III. Bilanzgewinn			
		960.796,00 €	**1.043.553,00 €**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.656.128,00 €		4.340.600,00 €
2. Steuerrückstellungen	0,00 €		0,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	1.448.496,20 €		2.643.893,00 €
		6.104.624,20 €	**6.984.493,00 €**
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.255.251,98 €		64.591.031,27 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.785.196,40 €		18.844.376,44 €
3. Erhaltene Anzahlungen	6.464.577,98 €		6.062.131,27 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	319.787,15 €		460.594,71 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	179.575,14 €		0,00 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	628.996,16 €		264.438,91 €
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.695,71 €		205.868,75 €
8. Sonstige Verbindlichkeiten	80.497,79 €		322.818,96 €
davon aus Steuern:	68.791,64 EUR		(320.516,20) €
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR		(0,00) €
		88.763.578,31 €	**90.751.260,31 €**
BILANZSUMME		**135.214.561,22 €**	**136.672.934,81 €**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

Der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

BILANZPOSITION	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN						ZUSCHREIBUNGEN	BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Kumulierte 01.01.2022	auf Bestand zum 01.01.2022	auf Zugänge 2022	auf Abgänge 2022	auf Umbuchungen 2022	Kumulierte 31.12.2022		31.12.2022	31.12.2021
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE														
Lizenzen und ähnliche Rechte	**728.056,88 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**728.056,88 €**	664.576,88 €	23.304,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	687.880,88 €	0,00 €	40.176,00 €	63.480,00 €
SACHANLAGEN														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	178.592.718,58 €	1.166.116,48 €	1.741.672,08 €	0,00 €	178.017.162,98 €	71.517.534,15 €	2.722.813,40 €	0,00 €	187.082,00 €	0,00 €	74.053.265,55 €	0,00 €	103.963.897,43 €	107.075.184,43 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.715.799,70 €	213.209,35 €	1.716.349,04 €	0,00 €	18.212.660,01 €	5.659.135,28 €	462.371,00 €	0,00 €	440.747,40 €	0,00 €	5.680.758,88 €	0,00 €	12.531.901,13 €	14.056.664,42 €
Technische Anlagen und Maschinen	3.112.358,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.112.358,05 €	2.490.680,05 €	88.932,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.579.612,05 €	0,00 €	532.746,00 €	621.678,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.943.312,82 €	201.679,05 €	73.815,16 €	0,00 €	2.071.176,71 €	1.335.396,82 €	176.059,05 €	0,00 €	58.325,16 €	0,00 €	1.453.130,71 €	0,00 €	618.046,00 €	607.916,00 €
Anlagen im Bau	1.150.431,06 €	1.238.366,23 €	0,00 €	1.804.624,18 €	4.193.421,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.193.421,47 €	1.150.431,06 €
Bauvorbereitungskosten	1.146.046,04 €	586.626,17 €	0,00 €	-1.732.672,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.146.046,04 €
Geleistete Anzahlungen	71.951,97 €	0,00 €	0,00 €	-71.951,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	71.951,97 €
Sachanlagen gesamt	**205.732.618,22 €**	**3.405.997,28 €**	**3.531.836,28 €**	**0,00 €**	**205.606.779,22 €**	**81.002.746,30 €**	**3.450.175,45 €**	**0,00 €**	**686.154,56 €**	**0,00 €**	**83.766.767,19 €**	**0,00 €**	**121.840.012,03 €**	**124.729.871,92 €**
FINANZANLAGEN														
Anteile an verbundenen Unternehmen	520.825,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	520.825,00 €	0,00 €	25.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.000,00 €	0,00 €	495.825,00 €	520.825,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	783.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	783.000,00 €	0,00 €	350.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	350.000,00 €	0,00 €	433.000,00 €	783.000,00 €
Beteiligungen	212.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	212.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	212.500,00 €	212.500,00 €
Finanzanlagen gesamt	**1.516.325,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.516.325,00 €**	**0,00 €**	**375.000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**375.000,00 €**	**0,00 €**	**1.141.325,00 €**	**1.516.325,00 €**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**207.977.000,10 €**	**3.405.997,28 €**	**3.531.836,28 €**	**0,00 €**	**207.851.161,10 €**	**81.667.323,18 €**	**3.848.479,45 €**	**0,00 €**	**686.154,56 €**	**0,00 €**	**84.829.648,07 €**	**0,00 €**	**123.021.513,03 €**	**126.309.676,92 €**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.547.781,52 €		22.710.972,42 €
b) aus Betreuungstätigkeit	1.954.968,51 €		2.459.159,36 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	517.699,99 €	26.020.450,02 €	504.343,02 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		420.560,00 €	241.181,96 €
3. Sonstige betriebliche Erträge		795.707,33 €	3.077.502,22 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.239.135,06 €		14.138.611,69 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	63.658,18 €		5.078,25 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	513.965,85 €	13.816.759,09 €	727.253,78 €
ROHERGEBNIS		13.419.958,26 €	14.122.215,26 €
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.500.267,08 €		2.238.021,67 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.170.618,58 €	3.670.885,66 €	779.973,20 €
(davon für Altersversorgung 340.198,40 €)			(340.198,40 €)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.473.479,45 €	4.839.168,32 €
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.434.751,62 €	1.325.234,95 €
8. Erträge aus Beteiligungen		139.815,11 €	65.470,56 €
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.969,38 €	3.245,01 €
(davon aus verbundenen Unternehmen 3.245,01 €)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		182.857,83 €	272.288,94 €
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		375.000,00 €	0,00 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.131.311,95 €	2.525.844,25 €
(davon an verbundene Unternehmen 572.816,46 €)			
(davon aus der Abzinsung PenRSt 318.312,00 €)			
		2.661.171,90 €	2.754.977,38 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.880,00 €	15.821,62 €
14. Ergebnis nach Steuern		2.644.291,90 €	2.739.155,76 €
15. Sonstige Steuern		621.564,43 €	542.201,09 €
16. Jahresüberschuss		2.022.727,47 €	2.196.954,67 €
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	101.136,00 €		109.848,00 €
b) in die Bauerneuerungsrücklage	960.795,47 €	1.061.931,47 €	1.043.553,67 €
BILANZGEWINN		**960.796,00 €**	**1.043.553,00 €**

GBT – WO MENSCHEN ZUHAUSE SIND

ANHANG 2022

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

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256a HGB und den ergänzenden §§ 264 bis 288 HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des AktG aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen vom 05. Juli 2021 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.

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) Wohnimmobilien werden nach Maßgabe einer geschätzten Restnutzungsdauer abgeschrieben. Gebraucht erworbene oder selbst erstellte Gewerbeeinheiten werden linear mit 3 % 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 %. 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. Immaterielle Wirtschaftsgüter werden mit 20 % bzw. 25 % abgeschrieben.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf die gbt-Dienstleistungs-GmbH gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB, die sich wie folgt aufteilen:

Beteiligungsbuchwert	25.000 €
Ausleihungen	350.000 €
ges.	375.000 €

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 270.887 € aktiviert. Die Rückzahlungen der restlichen Gesellschafterdarlehen erfolgen nach Fertigstellung des Jahresabschlusses 2022 im 1. Halbjahr 2023.

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: Projekted Unit Credit Method (PUCM) Sterblichkeit u. Invalidität gem. Richttafeln 2018 G/Heubeck	
Abzinsungssatz gem. RückAbzinsV p. a. v. 31.12.2022 (10-jähriger Durchschnitt)	1,79 %
Erwartete Rentensteigerung p. a.	1,90 %
Erwartete Einkommenssteigerung p. a.	0,00 %
Zusätzliche Einkommenssteigerung p. a.	0,00 %
Fluktuation	RT 2018 G 50 %
Rechnungsmäßiges Endalter	63 Jahre

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 205.244,- €. Hierfür besteht eine Ausschüttungssperre, soweit die freien Rücklagen zuzüglich Gewinnvortrag, abzüglich Verlustvortrag 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: Projekted Unit Credit Method (PUCM) Sterblichkeit u. Invalidität gem. Richttafeln 2018 G/Heubeck	
Abzinsungssatz gem. RückAbzinsV p. a. v. 31.12.2022 (Zinssatz bei Restlaufzeit von 15 Jahren)	1,45 %
Erwartete Steigerung der Beihilfekosten	3,00 %
Geschätzte Beihilfekosten pro Person	8.929,51 €

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 47.435,- € enthalten. Der Neuberechnung der Rentenverbindlichkeit liegen folgende Berechnungsparameter zugrunde:

Bewertungsstandard: Projekted Unit Credit Method (PUCM) Sterblichkeit u. Invalidität gem. Richttafeln 2018 G/Heubeck	
Abzinsungssatz gem. RückAbzinsV p. a. v. 31.12.2022 (Zinssatz bei Restlaufzeit von 15 Jahren)	1,45 %
Erwartete Rentensteigerung p. a.	Gemäß Zusage

Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten einen Betrag in Höhe von 68.792,- € aus Umsatzsteuerschulden gegenüber dem Finanzamt, der überwiegende Teil resultiert aus der Voranmeldung für Dezember 2022.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG (Gesellschafter) betragen zum Bilanzstichtag 17.737.761,- € (Vj. 18.795.465,- €).

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens gem. § 284 Abs. 3 HGB ist aus der dem Anhang beigefügten Anlage ersichtlich.
2. In der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich 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	87,4 T€ (86,1 T€)	6,0 T€ (9,0 T€)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	270,9 T€ (470,9 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	2.877.661,22 €	0,00 €	101.136,00 €	2.978.797,22 €
Bauerneuerungsrücklage	20.690.080,06 €	430.002,77 €	960.795,44 €	22.080.878,27 €
Andere Gewinnrücklagen	4.100.049,60 €	0,00 €	0,00 €	4.100.049,60 €
Gesamt	**27.667.790,88 €**	**430.002,77 €**	**1.061.931,44 €**	**29.159.725,09 €**

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	821 T€
b)	Reparaturverpflichtungen	76 T€
c)	Gewährleistungsansprüche	20 T€
d)	Betriebskosten	150 T€
e)	Sachkosten	
	Jahresabschlusskosten	122 T€
	Sonstige sächliche Kosten	46 T€
f)	Personalkosten	
	Für Verpflichtungen aus Beihilfeleistungen	113 T€
	Sonstige Personalkosten	100 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.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden überwiegend im Raum Trier erwirtschaftet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten 447 T€ Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens. Die periodenfremden Erträge beinhalten im Wesentlichen 52 T€ Erträge aus früheren Jahren, 243 T€ aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und 19 T€ an Erträgen aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen.

Der Personalaufwand wurde im Wesentlichen durch Neueinstellungen und Anpassungen von Rückstellungen für Personalkosten (Pensionsverpflichtungen) um 653 T€ erhöht.

Die Position Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet 143 T€ Zinsen aus einer Umsatzsteuerberichtigung für die Jahre 2012 bis 2014.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

   Verbindlichkeiten aus Ausfallbürgschaften zu Gunsten des Landes Rheinland-Pfalz, der Landesbank Rheinland-Pfalz und der Sparkasse Trier für Bauherren betreuter Bauherrengemeinschaften. **95 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.

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 **240 T€**
b) Laufende Bauvorhaben des Anlagevermögens werden im Wesentlichen durch Darlehen und im Weiteren durch eigene Mittel finanziert.

3. Die gbt besitzt Kapitalanteile an folgenden Gesellschaften:

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis des Geschäftsjahres 2021
Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg	Bitburg	51,02 %	3493,6 T€	264 T€
gbt-Dienstleistungs-GmbH	Trier	100,00 %	-337,1 T€	-194,6 T€
Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG	Trier	50,00 %	425,0 T€	19,8 T€
WiT Wohnen in Trier GmbH	Trier	51,00 %	25,0 T€	34,6 T€

4. Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug 52 (48), davon 47 (39) Vollbeschäftigte (inkl. 4 Auszubildende), 8 (7) Teilzeitbeschäftigte, 1 (2) Beschäftigte im Mutterschutz.

5. Gesamtbezüge an und Pensionsrückstellungen für Organmitglieder

a) Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr **22.000 €**
b) Leistungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von **246.525 €**
c) Die Pensionsrückstellungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen am Bilanzstichtag **4.534.292 €**

d) Auf die Angabe der Vorstandsbezüge gem. § 285 Nr. 9a HGB wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

6. Auf die Angabe des Gesamthonorars unseres Abschlussprüfers gem. § 285 Nr. 17 HGB wird unter Hinweis auf § 288 Abs. 2 Satz 2 HGB verzichtet.

7. 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.

8. Vorstand

Sybille Jeschonek (seit 01.01.2022)	*Ralph Otte (ab 01.07.2022)*
Köln	Ibbenbüren

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

*Sabine **Krummenerl***
Vorsitzende
Vorstand der Provinzial Holding AG, Münster, Düsseldorf

*Andreas **Ludwig***
Stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Ing., Architekt, Bauderzernent und Beigeordneter der Stadt Trier, Trier

*Bertrand **Adams***
Metzgermeister, Trier,
Fraktions- und parteiloses Einzelratsmitglied im Rat der Stadt Trier und Ortsvorsteher Trier-Ehrang

*Dr. Marian **Berneburg***
AIF Kapitalverwaltungs-AG, Generalbevollmächtigter, Stuttgart, Düsseldorf

*Markus **Fehr***
Bereichsleiter Geschäftsfeld Industrie, der Provinzial Versicherung AG, Düsseldorf, Kaarst

*Herbert **Kihm****
Gartenfacharbeiter, gbt, Trier, Konz

*Steve **Klein*** (ab 12. Juli 2022)*
Staatlich geprüfter Bautechniker, gbt, Trier, Wadern

*Thorsten **Kretzer***
Kaufmännischer Assistent, Trier
Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Trier

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

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

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

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

*Christoph **Wagner*** (bis 9. Mai 2022)*
Bachelor of Arts (B.A.), Mertesdorf, ehem. Leiter Immobilien-Management, gbt, Trier, inzwischen Geschäftsführer gbt-Dienstleistungs-GmbH, Trier, Mertesdorf

**Arbeitnehmervertreter*

10. Beteiligungen i. S. v. § 20 Abs. 1 AktG
Die Provinzial Versicherung AG, Düsseldorf besitzt eine Beteiligung i.S.v. § 20 Abs. 1 AktG an der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt).

11. Angaben gemäß § 285 Nr. 14 HGB
Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) wird in den Konzernabschluss der Provinzial Holding AG, Münster, einbezogen. Die Provinzial Holding AG, Münster, stellt den Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der nach § 291 Abs. 1 HGB befreiende Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im elektronischen Bundesanzeiger zur Bekanntmachung eingereicht. Von dort aus erfolgt die Übermittlung der offenlegungspflichtigen Unterlagen an das Unternehmensregister.

12. 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	613.550,26 €
2. Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	347.245,74 €
Bilanzgewinn	**960.796,00 €**

Trier, 21. Februar 2023
Der Vorstand

SYBILLE JESCHONEK
Vorständin

RALPH OTTE
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	63.255.251,98 €	5.431.265,15 €	19.624.999,10 €	38.198.987,73 €	63.015.610,05 €	G
	64.591.031,27 €	5.099.868,87 €	19.590.414,86 €	39.900.747,54 €	64.331.051,90 €	G
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.785.196,40 €	1.082.484,89 €	4.554.118,77 €	12.148.592,74 €	17.737.761,40 €	G
	18.844.376,44 €	1.059.818,72 €	4.516.095,21 €	13.268.462,51 €	18.795.465,44 €	G
Erhaltene Anzahlungen	6.464.577,98 €	6.464.577,98 €	0,00 €			
	6.062.131,27 €	6.062.131,27 €	0,00 €			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	319.787,15 €	319.787,15 €	0,00 €			
	460.594,71 €	460.594,71 €	0,00 €			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	179.575,14 €	179.575,14 €	0,00 €			
	0,00 €	0,00 €	0,00 €			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	628.996,16 €	628.996,16 €	0,00 €			
	264.438,91 €	264.438,91 €	0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.695,71 €	49.695,71 €	0,00 €			
	205.868,75 €	205.868,75 €	0,00 €			
Sonstige Verbindlichkeiten	80.497,79 €	80.497,79 €	0,00 €			
	322.818,96 €	322.818,96 €	0,00 €			
GESAMTBETRAG	**88.763.578,31 €**	**14.236.879,97 €**	**24.179.117,87 €**	**50.347.580,47 €**	**80.753.371,45 €**	
	90.751.260,31 €	13.475.540,19 €	24.106.510,07 €	53.169.210,05 €	83.126.517,34 €	

[1] *G = Grundpfandrecht*

GBT – WO BARRIEREN REDUZIERT WERDEN

BESTÄTIGUNGS-VERMERK

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau und Treuhand Aktiengesellschaft (gbt), Trier

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau und Treuhand Aktiengesellschaft (gbt), Trier, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau und Treuhand Aktiengesellschaft (gbt), Trier, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht, einschließlich des Berichts des Aufsichtsrats, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Schlussbemerkung

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Wohnungsbau und Treuhand Aktiengesellschaft (gbt), Trier, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 in einer von der als Anlage zu diesem Bericht beigefügten, bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird hingewiesen.

Köln, den 21. Februar 2023
Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Basting	Schaefer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

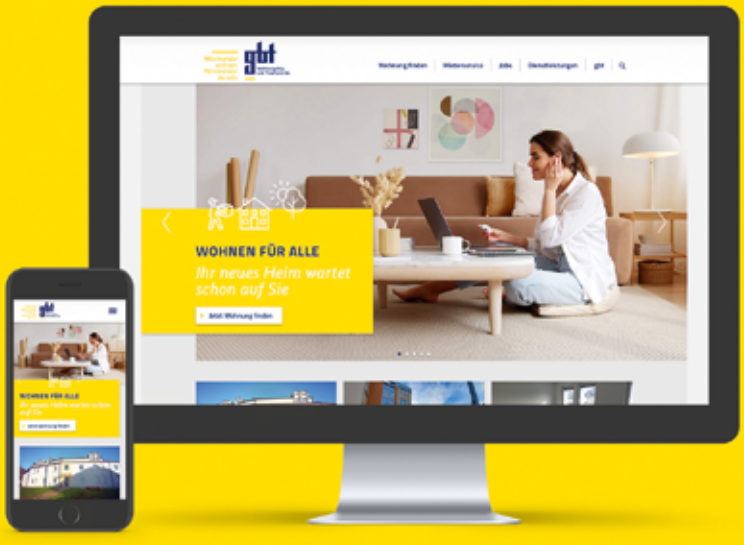
IMPRESSUM

Herausgeber
Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier
Straßburger Allee 3, 54295 Trier
gbt-trier.de

Konzept & Layout
Werner Bohr – Agentur für Gestaltung
wernerbohr.de

Fotografie & Bildmaterial
Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier
Werner Bohr – Agentur für Gestaltung
unsplash.com
pexels.com
pixabay.com

Veröffentlichung: 01. September 2023



BESUCHEN SIE UNSERE NEUE WEBSEITE

gbt-trier.de