

*Tradition trifft Vision.
Nachhaltig wohnen für alle.*

125
Jahre

glt
Wohnungsbau
und Treuhand AG



**KLIMA-
PROGRAMM
BIS 2040**
*Energieeffizienz
beginnt zu Hause*



**BEZAHLBARER
WOHNRAUM**
*Fortschrittlich Bauen
ist unsere Tradition*

Geschäftsbericht 2024

ZAHLEN & FAKTEN

JUBILÄUMS-GESCHÄFTSJAHR 2024



125

JAHRE WOHNUNGSBAU
UND TREUHAND AG (GBT)
Gründung 1899

80

MITARBEITENDE INSGESAMT

57 Vollzeit | 12 Teilzeit | 6 Azubis | 5 Aushilfskräfte

31 Mio.

EURO UMSATZ

aus Hausbewirtschaftung,
Betreuungstätigkeit und anderen
Lieferungen und Leistungen

5

DIFFERENZIERTE UNTERNEHMEN

in der Unternehmensgruppe



3223

GESELLSCHAFTSEIGENER BESTAND

aus Wohn- und Gewerbeeinheiten
+ Einfamilienhäusern

6,96 €

DURCHSCHNITTSMIETE / QM

(Grundmiete / Kostenmiete ohne
Umlagen inkl. Gewerbe)

0,8%

LEERSTANDSQUOTE

umsatzbezogen

1,12%

im Vorjahr

INHALT

ALLGEMEINER TEIL

Seite

04 - 05	Vorwort Geschichte läuft nicht linear
06	Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) Organe der Gesellschaft
08 – 13	125 Jahre gbt Trier Von den Anfängen in die Zukunft

BILANZ

Seite

14	Bericht des Aufsichtsrates
16 – 17	Bilanz zum 31.12.2024
18	Gewinn- und Verlustrechnung 2024
22 – 49	Lagebericht 2024
50 – 51	Entwicklung des Anlagevermögens 2024
52 – 59	Anhang 2024
60	Verbindlichkeitspiegel 2024
62 – 65	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

GESCHICHTE LÄUFT NICHT LINEAR...

1899-2024

Was lange währt, erreicht dennoch nie den einen Punkt, an dem das Ziel komplett erreicht und die Gesellschaft quasi als Perpetuum Mobile weiterläuft.

Im Jahr 2024 durften wir 125 Jahre gbt-Geschichte feiern. Ein langer Zeitraum, die Betrachtung war spannend! Sie belegt, dass Kontinuität in Geschäftszweck, Zielausrichtung und Bilanzierung auf Dauer Stabilität geschaffen und Erfolg begründet haben. Den Geschäftsverlauf selbst prägten wechselhafte Phasen und Ereignisse, Herausforderungen, Glücksfälle, Krisen und vor allem: Menschen. Doch durch alle temporären Schwankungen zieht sich als roter Faden eine verlässliche, dem Momentum widerstehende, positive Entwicklungsrichtung, sozial wie ökonomisch.

Das Geschäftsmodell unseres Unternehmens als Prototyp der sozial orientierten Wohnungswirtschaft erfüllte die Anforderungen an nachhaltiges Handeln im Sinne von ESG (ökologisch, sozial, unternehmerisch) schon Jahrzehnte, bevor dieser Begriff in den 2020ern zum Leitbild wurden. Wohnungswirtschaft macht Sinn.

... zeigt aber, wie sich überwundenen Krisen zum stabilen Aufwärtstrend verstetigen

2024 wird mit einer Gewinnsteigerung um 42,85%* als erfolgreiches Geschäftsjahr in die Firmenhistorie eingehen. Auch dieses Ergebnis beruht auf dem allzeit tragenden Fundament des Unternehmens: dem wachsenden Eigentum an längst über 3.000 Wohnungen. Andere Immobiliengeschäfte versprachen höhere Renditen, zumindest bis zur Zinswende. Aber auch so nachhaltige?

Linear betrachtet wäre pro Jahr einfach ein Bauvolumen von durchschnittlich 25 WE umzusetzen gewesen, um diese Wachstumslinie fortzusetzen. In der wahren Welt aber waren von Hunderten bis dahin erbauten Wohnungen nach dem 2. Weltkrieg nur noch ganze 20 (!) bewohnbar. Alle anderen lagen in Trümmern. Seit Kriegsende lag die Fertigstellungsrate daher höher, im Durchschnitt zwischen 40 und 50 WE. Aber: Die kraftvollen Jahrzehnte mit 500 bis 1275 WE pro Jahrzehnt waren nach den achtziger Jahren ebenfalls vorbei. Danach sollte Wohnen vorrangig schön und im Privatbesitz sein: Schlosssanierungen, Eigenheimbau.

Angesichts einer aktuell wieder zunehmenden Wohnungsnot, für die kein Rezept gefunden wird, wünschen wir uns heute den Habitus der Wachstumsjahre zurück. Doch: Wie wurde der Wiederaufbau eigentlich geschafft, wo doch so viele Arbeiter an der Front gefallen waren, das Land seine Ressourcen als Kanonkugeln verfeuert hatte, Strukturen zerstört waren und Mensch wie Staat verarmt war? Heute, im Besitz modernster Baumethoden, finanzieller Mittel und digitaler Tools schaffen wir es in Deutschland seit Jahren nicht, auch nur die Hälfte der jährlich benötigten rund 500.000 Wohnungen in der gebotenen Eile zu genehmigen und zu bauen.

Nun, damals hatte man ein klares Ziel, hinter dem andere Wünsche zurückstehen mussten! Gebaut wurde typengleich, einfach, kompakt und ohne bürokratischen Vorlauf. Gut genug war genug! Selbst die Fachleute der Trierer Baubehörden halfen damals im Nebenjob der gbt bei der Bauplanung, ohne Rücksicht auf ihre Work-Life-Balance. Heute haben wir uns in einem Netz von tausend nicht hierarchisierten, qualitativen

**bezogen auf den
Jahresüberschuss*

Wünschen, Anforderungen und Vorgaben verheddert, deren Erfüllung in jedem Detail einzeln vorweg bürokratisch geprüft werden muss. Das Hauptziel hat keine Priorität, keine einzige Nebenforderung darf weichen. Wo bleibt ein Alexander mit seinem Schwert?

Die Situation könnte mutlos machen, depressiv und träge. Aber die Geschichte erinnert: Auch gesellschaftliche Lähmung ist nur ein temporäres Phänomen!

So haben wir ihr im Jubiläumsjahr unsere Zukunftsziele entgegengesetzt: Klimaschutz und Halbierung des CO²-Fußabdrucks unseres Gebäudebestandes bis 2040, dazu wieder steter Neubau in geschichtlich bewährter Schlagzahl von ca. 50 Wohnungen pro Jahr. Die ersten Projekte wurden im Jubiläumsjahr eingeweiht. Die hier vorliegende Bilanz 2024 lässt sich sehen. Der Erfolg spornt an. Unsere Ziele sind ehrgeizig – und notwendig.

Wir danken allen Mitarbeitern, die sich mit uns auf den Weg gemacht haben. Und im Jubiläumsjahr auch manche Widrigkeit bewältigt haben. Zum Beispiel eine Digitalisierung, die wie so oft nicht gleich hielt, was namhafte Anbieter versprochen. Gedankt sei Handwerkern und Technikern, die die Ärmel hochkrepelten, bauliche Herausforderungen meisterten, den Krankenstand reduzierten und sich Prämien verdienten...

Unser Dank gilt auch dem Aufsichtsrat, der intensiv nachgerechnet und zum Schluss ein investitionsreiches Klimaprogramm mutig bewilligt hat. Kritisch begleitet hat im besten, konstruktiven Sinn.

Und wir danken allen, die sich mit uns gefreut und im malerischen Trier 125. Geburtstag gefeiert haben.

Trier, im Februar 2025
Der Vorstand



SYBILLE JESCHONEK

Vorständin

RALPH OTTE

Vorstand

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

*Sabine **Krummenerl***

Vorsitzende
Vorstand der Provinzial Holding AG,
Münster

*Wolfram **Leibe***

stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Stadt Trier, Trier

*Dr. Marian **Berneburg***

Geschäftsführer der CAML Endeavors UG,
Düsseldorf

*Steve **Dörr** **

staatl. gepr. Techniker und eingetragener
Energieberater, Trier

*Markus **Fehr***

Bereichsleiter Geschäftsfeld Industrie der
Provinzial Versicherung AG, Düsseldorf

*Sabine **Herschler** **

kfm. Angestellte, Trier

*Thorsten **Kretzer***

Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt
Trier

*Christian **Kubanek** **

Kfm. Angestellter, Bachelor of Arts (B.A),
Business Administration, Ayl

*Matthias **Melchisedech***

CDU-Fraktionsmitglied im Rat der Stadt
Trier, Trier

*Bruder Ansgar **Schmidt***

Benediktinerabtei St. Matthias, Trier

*Thomas **Stein***

Gebietsdirektor - Gebietsdirektion der
Provinzial Versicherung AG, Trier

*Janett **Zender** **

kfm. Angestellte, Immobilienkauffrau,
Bitburg

DER VORSTAND

Sybille Jeschonek

Ralph Otte

* Arbeitnehmervertreter



**GBT – WO
WOHNRAUM
BEZAHLBAR
IST**

125 JAHRE GBT TRIER

HISTORISCHER RÜCKBLICK

Wohnen ist seit den Anfängen der Höhlenmenschen ein elementares Grundbedürfnis des Menschseins; es gewährt Schutz. Die erste eigene Wohnung emanzipiert von der Familie, die letzte bewahrt die Eigenständigkeit im Alter. In dieser Spanne spielt sich soziales Leben zwischen der Privatheit der Wohnung und dem öffentlichen Raum ab. Die Tätigkeit der gbt hatte in den 125 Jahren seit ihrer Gründung daher stets einen sozialen, oft auch gemeinnützigen Charakter. Wir schaffen Mietwohnungen und Wohneigentum für den Bedarf von allen Gruppen der Bevölkerung, vor allem aber für Normal- und Geringverdiener.

24. MAI 1899

DIE ANFÄNGE

Im ausgehenden 19. Jahrhundert war Trier und die Mosel aufgrund der Nähe zu Frankreich eine von der preußischen Zentralregierung vernachlässigte Region mit hohem Anteil bitterarmer Bevölkerung. Es herrschten nicht nur Mangel an Wohnungen, sondern oft auch menschenunwürdige Wohnverhältnisse, Not und Elend. Am 24. Mai 1899 wurde aus der katholischen Arbeitnehmerschaft heraus die „Genossenschaft zur Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Handwerker mbH“ gegründet. Zweck der Gründung war gemäß §2 ihrer Satzung, „unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu beschaffen“ - eine für diese Zeit wegweisende Wohnungsbaupolitik! In den ersten 5 Jahren entstanden 25 Häuser mit 49 Wohnungen.

1900 – 1933

Von der Jahrtausendwende bis zum Ersten Weltkrieg

UMWANDLUNG ZUR AG UND BETEILIGUNG DER STADT UND DER LVR

Schon 1905 beteiligte sich die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz in Düsseldorf an der Genossenschaft und unterstützte diese mit Hypothekendarlehen. Aufgrund finanzieller Probleme regte 1912 der Trierer Oberbürgermeister die Umwandlung in eine AG zwecks Kapitalbeschaffung an. Am 9. Mai 1913 entstand die „Gemeinnützige Baugesellschaft AG“, an deren in der Bürgerschaft breit gestreutem Stammkapital von 35.000 Mark sich die Stadt mit 5.000 Mark beteiligte. 1915 lief das erste Bauprojekt der AG in der Brentanostraße mit 124 Wohnungen in 33 Häusern an, finanziert wiederum von der Landesversicherungsanstalt. Schon in den Anfängen wurde somit die Grundlage für die heutige Aktionärsstruktur gelegt.

DRÄNGENDE WOHNUNGSNOT, HILFE ZUR SELBSTHILFE UND FUSION

Das „Gespenst der großen Wohnungsnot“ ging um, zumal Beschlagnahmungen der Besatzer und deutsche Flüchtlingsströme aus dem Elsass und Lothringen die Situation verschärften. Nur Neubau konnte die existentielle Not nach dem Ersten Weltkrieg lindern. Es ging dabei auch um die Verbesserung unhaltbarer Zustände in den Elendsquartieren dieser Zeit. Vor allem am Stadtrand in Heiligkreuz, Trier- Nord, Überbrücken (TR-West), Feyen und am Irscher Hof entstanden neue Siedlungen, zum Teil von Arbeitslosen und Siedlervereinen in Selbsthilfe mit Unterstützung der AG errichtet.

Ebenfalls aktiv wurde der „Vaterländische Frauenverein vom Roten Kreuz“, der am 27. Juni 1929 die mit 250.000 Reichsmark ausgestattete „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH des Vaterländischen Frauenvereins vom Roten Kreuz in Trier“ gründete. Neben dem Roten Kreuz beteiligten sich die Stadt Trier und die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz mit je 100.000 RM. 1930/31 entstand die erste Siedlung in der Franz-Georg-/Thyrusstraße mit 135 Wohnungen. Unter den 557 glücklichen Bewohnern waren 213 Kinder, 14 Tuberkulosekranke und 17 schwer Kriegsversehrte.



Kinderspielplatz an der Metzger Allee



Hauptmarkt Stadt Trier Ende des Zweiten Weltkrieges

Am 14. Februar 1939 kam es zur Fusion der beiden Gesellschaften. Nach Umwandlung, Auflösung und Vermögensübertragung der AG wirkten diese gemeinsam als „Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung Trier“ – kurz gbt – fort, an der nur noch die Stadt Trier mit 180.000 RM (51%) und die LVR mit 150.000 RM (49%) beteiligt waren. Die neue Gesellschaft besaß damals 264 Wohnungen in 112 Häusern.

Weltwirtschaftskrise und Kriegswirtschaft erschwerten fortan die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten. Ein unrühmliches Kapitel: 1940 wurden der Gesellschaft luxemburgische Zwangsarbeiter und 60 Kriegsgefangene zugewiesen, um 303 Wohnungen im Bau fertigzustellen. Durch Bomben und Artilleriebeschuss 1944 wurden rund 200 Wohnungen der Gesellschaft zerstört oder schwer beschädigt. Die Trierer Bevölkerung wurde noch vor Kriegsende komplett evakuiert.

1950ER

Die 50er Jahre

KRIEGSZERSTÖRUNG, WOHNUNGSNOT UND WIEDERAUFBAU

Für den Wiederaufbau mangelte es nach Kriegsende an Material und Arbeitskräften. Bis Ende 1945 waren nur 20 Wohnungen der gbt wieder bezugsfertig. In ganz Trier wurden 1.793 Häuser total zerstört und weitere 2.450 Häuser beschädigt. In halbwegs brauchbare Wohnungen wurden 2 - 3 Familien zugleich eingewiesen. Es folgten Wellen von Beschlagnahmungen. Manche Notunterkünfte waren einsturzgefährdet, so dass der Stadtrat 1949 an der Hornkaserne Baracken aufstellen ließ. Noch 1956 lebten in Trier 4.700 Menschen in Elendsquartieren.



Neubaugebiet Neu-Heiligkreuz/
Herrenbrunnchen

Da insbesondere für die wirtschaftlich schwache Bevölkerung niemand bauen wollte, übernahm 1952 der Stadtrat die Aktivität und beschloss den Bau von 152 Wohnungen in den Gebieten Gneisenaukaserne und Kürrenz. Die Durchführung übernahm die gbt zunächst unter der ehrenamtlichen Leitung städtischer Bediensteter. Erst ab 1957 erfolgte die Entflechtung von der Stadtverwaltung, es gab wieder eine eigenständige Geschäftsleitung. Zum Ende des Jahrzehnts besaß die gbt wieder

862 Wohnungen und betreute zudem 1.120 städtische Wohnungen.

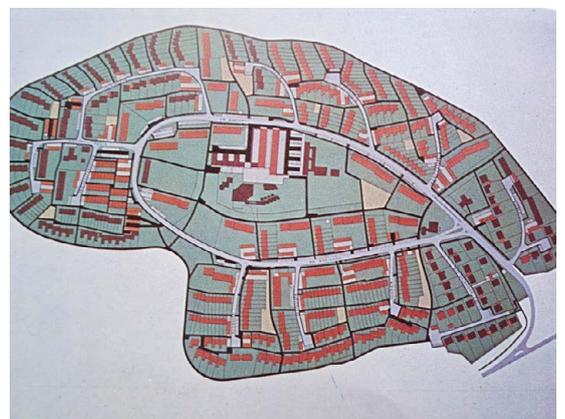
Neue Förderprogramme ermöglichten ab 1950 zunächst die soziale Wohnraumschaffung und ab 1959 auch den Bau von Wohneigentum. Der Mietpreis im sozialen Wohnungsbau wurde in den Förderbestimmungen auf 1 DM/qm, die Wohnungsgröße auf 32 - 65 qm festgesetzt.

1960 – 1980

Die 60er und 70er Jahre

ENTFESSELTE KRÄFTE - WOHNUNGSBAUOFFENSIVE FÜR STEIGENDE ANSPRÜCHE

Nach dem organisatorischen Neubeginn unter Federführung von OB Dr. Heinrich Rasquin als Aufsichtsratsvorsitzendem wurde eine technische Abteilung aufgebaut, die unermüdlich Projekte entwickelte, plante und baute. 2.055 Wohneinheiten wurden in den folgenden zwei Jahrzehnten fertiggestellt. U. a. wurde das Elendsquartier „Hornkaserne“ abgebrochen, auf diesem Gelände in Trier-West entstand eine grüne Siedlung mit 200 modernen Wohneinheiten. Der Wohnungsbau wanderte aus der Kernstadt in die Höhenlagen: Auf dem Reißbrett entstanden ganz neue Stadtteile wie „Mariahof“. Erste Punkthäuser wie „Romeo und Julia“ in



Planung Baugebiet „Mariahof“

1980 – 2000

Neu-Heiligkreuz wurden bezogen. In der Stauffenbergstraße entwickelte die gbt die erste „Teppichsiedlung“ in Rheinland-Pfalz, geprägt durch bescheidene Einfamilienhäuser auf kleinen 250-qm-Grundstücken. Dafür wurde Kapital benötigt. 1963 folgte die Umwandlung der GmbH in die heutige Form als „Wohnungsbau und Treuhand AG – Gemeinnützige Baugesellschaft“. Die Eigentumsverhältnisse verschoben sich: Das neue 14 Millionen DM-Stammkapital teilten sich die Stadt Trier (35,8 %), die Provinzial Feuerversicherungsanstalt der Rheinprovinz (29,1%), die Landesbank Rheinland-Pfalz (29 %), die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz (3,7 %) und Kleinaktionäre (2,4 %). Es folgte ein Umzug in eigener Sache: 1966 bezog die gbt ihr heutiges Verwaltungsgebäude in der Straßburger Allee 3. 1976 wurde die „Gewerbebau und Treuhand GmbH“ gegründet, die fortan Aufgaben übernahm, die sich nicht mit der Gemeinnützigkeit vertrugen.

Die 80er und 90er Jahre

WACHSENDE AUFGABENVIELFALT: DENKMALPFLEGE UND NEUE WOHNFORMEN

Prägte in der Phase des Baubooms in den 60ern aus gutem Grund noch die Quantität des Bauens die Aktivitäten, so zeichnete sich in den folgenden Rezessionsjahren bereits ein Umdenken ab, das die 80er Jahre prägen sollte. Neue Wohnformen wie z. B. das Schammatdorf als besonderes Projekt der sozialen Integration wurden ausprobiert. „Bewahren statt abreißen“ war wieder en vogue, hatte Deutschland doch ohnehin viel historische Substanz eingebüßt. Ein verstärktes Geschichtsbewusstsein rettete historische Bauwerke vor dem Verfall und schuf neue Nutzungen. Die gbt engagierte sich in der Sanierung, Instandhaltung und Umnutzung historischer und öffentlicher Gebäude. Mit der Aufarbeitung denkmalgeschützter Bausubstanz aus verschiedenen Epochen, wie den Schlössern Monaise, Quint und Weilerbach oder der Villa Weißhaus sowie der Villa Henn, rettete die gbt erhaltenswerte Bauwerke vor dem Verfall, um die Schönheit der Stadt und des Trierer Umlandes zu bewahren. Ab 1984 wurde mit dem Einstieg in die Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg (heute Kommunale Siedlungs-GmbH Bitburg) ein weiterer Wohnungsbestand mit rund 250 Wohneinheiten in Bitburg betreut.



Modell Barockschloss Weilerbach mit Neubauprojekt

2000 – 2020

Nach der Jahrtausendwende 2000-2020

KONSOLIDIERUNG UND EXPANSION

Auch nach der 2. Jahrtausendwende in der Firmengeschichte erweiterte sich das Aufgabenportfolio: Neben der Instandhaltung, Pflege und Sanierung der wachsenden Menge von Liegenschaften stieg die gbt in exklusivere Bauträgerprojekte ein. Erste energetische Maßnahmen wurden in Angriff genommen. Expansive Schritte nach Jülich, Neuwied und anderswo bewährten sich teilweise nicht und zogen eine lange Phase der Re-Konsolidierung nach sich.

Mit der Gründung der „WiT Wohnen in Trier GmbH“ in 2020, die im Rahmen eines innovativen Nießbrauch-Modells die über 800 Mietwohnungen im Eigentum der Stadt Trier kernsanieren soll, besann man sich wieder auf den originären Wirkungskreis an der Mosel. Ab 2003 wurden die handwerklichen Dienstleistungen der gbt in einer eigenen Gesellschaft gebündelt und ausgeweitet, deren Portfolio 2018 um eine Abrechnungsdienstleistung für Energieverbräuche und 2024 um die Gärtnerei erweitert wurde. Inzwischen ist die gbt-Dienstleistungs-GmbH mit über 60 Handwerkern und Kaufleuten eines der größten Handwerksunternehmen in Trier und arbeitet auch im Auftrag nahestehender, externer Kunden – eine wichtige Ressource zur Mieterzufriedenheit angesichts der allgemeinen Handwerkerknappheit!



Ehemaliges Krankenhaus Herz-Jesu

AUSBLICK

Kommende Jahrzehnte: 2020 – 2040

ZUKUNFT NACHHALTIG GEWINNEN

Die Jahre bis 2040 werden ganz im Zeichen des Klimaschutzes stehen. Mit dem „Klimaprogramm 2040“, vom Aufsichtsrat beschlossen im April des Jubiläumsjahres, sollen 350 Millionen € in die energetische Sanierung des Bestandes, Photovoltaikanlagen auf den Dächern und die Umstellung auf erneuerbare Heizenergien investiert werden. Dies wird der Beitrag der gbt zum Erreichen der Pariser Klimaziele und Nachhaltigkeitsziele der Stadt Trier sein. Allerdings werden auch hier, wie schon so oft in der Firmengeschichte, die ehrgeizigen gesellschaftlichen Ziele nicht ohne die Verfügbarkeit entsprechender Bundes- und Landesförderungen zu realisieren sein. Auch heute herrscht in den urbanen Zentren wieder kritischer Wohnraumangel im preisgünstigen Segment. Dem begegnet die gbt einerseits mit Verlängerung bestehender Belegungs- und Mietpreisbindungen für hunderte von Wohnungen. Andererseits sieht das Neubauprogramm vor, bis 2040 jährlich mindestens 2000 – 3000 qm p. a. neue Wohnfläche zu schaffen. Dabei verwirklichen wir wiederum innovative Wohnkonzepte, insbesondere für Senioren mit Integration von Wohnen und Pflegeleistungen.



**KLIMAPROGRAMM
BIS 2040**

*Energieeffizienz
beginnt zu Hause*



Kloster Bethanien 1. Bauabschnitt

DIE DREI GRUNDPFEILER DER GBT

Was immer geschieht, die drei Grundpfeiler der gbt bleiben stets gleich:

1. WOHNRAUMSCHAFFUNG

Die Schaffung und der Erhalt von lebenswertem und bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

2. STÄDTEBAU

Die Zusammenarbeit mit den Hauptaktionären und der damit einhergehenden Beteiligung an der städtebaulichen Entwicklung Triers.

3. NACHHALTIGE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Eine auf Dauer sowie soziale und ökonomische Verantwortung angelegte Unternehmensführung, die eine stabile wirtschaftliche Basis nachhaltig sichert.

Auch der lange Weg begann mit dem ersten Schritt, damals 1899.

BERICHT DES AUF SICHTSRATES



SABINE KRUMMENERL
Aufsichtsratsvorsitzende

Der Aufsichtsrat begleitete die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) in einem ereignisreichen sowie herausfordernden Geschäftsjahr 2024. Durch verzögerte Verfahren der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) konnte bei vielen Projekten, die eigentlich schon planerisch abgeschlossen waren, nicht mit den Maßnahmen begonnen werden. Auch der Arbeitskräftemangel und die Klimaschutzanforderungen zur Erreichung der Pariser Klimaziele waren

aktueller als je zuvor. Im Zuge dessen wurde sowohl das neue Leitbild der Gesellschaft als auch die neue Klimakampagne 2040 vom Aufsichtsrat verabschiedet. Die Aufstockung des Gebäudes in der Straßburger Allee wurde im Jahr 2024 vom Aufsichtsrat beschlossen und schafft den dringend benötigten Platz für die heutigen und zukünftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Gesellschaft erscheint dem Aufsichtsrat insgesamt wirtschaftlich stabil und mit dem Vorstand, der sich im vierten Amtsjahr befindet, auch personell gut aufgestellt, um den veränderten immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen konstruktiv zu begegnen.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich eingehend über die Lage der Gesellschaft informiert – in drei regulären Sitzungen, schriftlichen Quartalsberichten sowie aktuellen Zwischenberichten an die Aufsichtsratsvorsitzende – und den Vorstand beratend begleitet. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich intensiv mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung einschließlich der Risikolage befasst. Alle ordnungsgemäß zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte, insbesondere auch im Bereich Projektentwicklung und Immobilien- bzw. Grundstückserwerb, wurden eingehend beraten und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Die Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Köln) hat nach Prüfung des Jahresabschlusses 2024 mit Lagebericht für das Geschäftsjahr einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. In der 1. Aufsichtsratsitzung 2025 wurden die Ergebnisse durch die Prüfungsleiterin persönlich vorgestellt und erläutert. Der Bericht der Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde dem Aufsichtsrat in seinem vollen Wortlaut zur Kenntnis gebracht. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt und festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes schloss sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

Die Prüfung umfasste auch den Abhängigkeitsbericht gem. § 312 AktG, der vor dem Hintergrund der Mehrheitsbeteiligung der Provinzial Versicherung AG (Düsseldorf) erforderlich ist. Nach dem Ergebnis der Prüfung waren gegen den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen zu erheben.

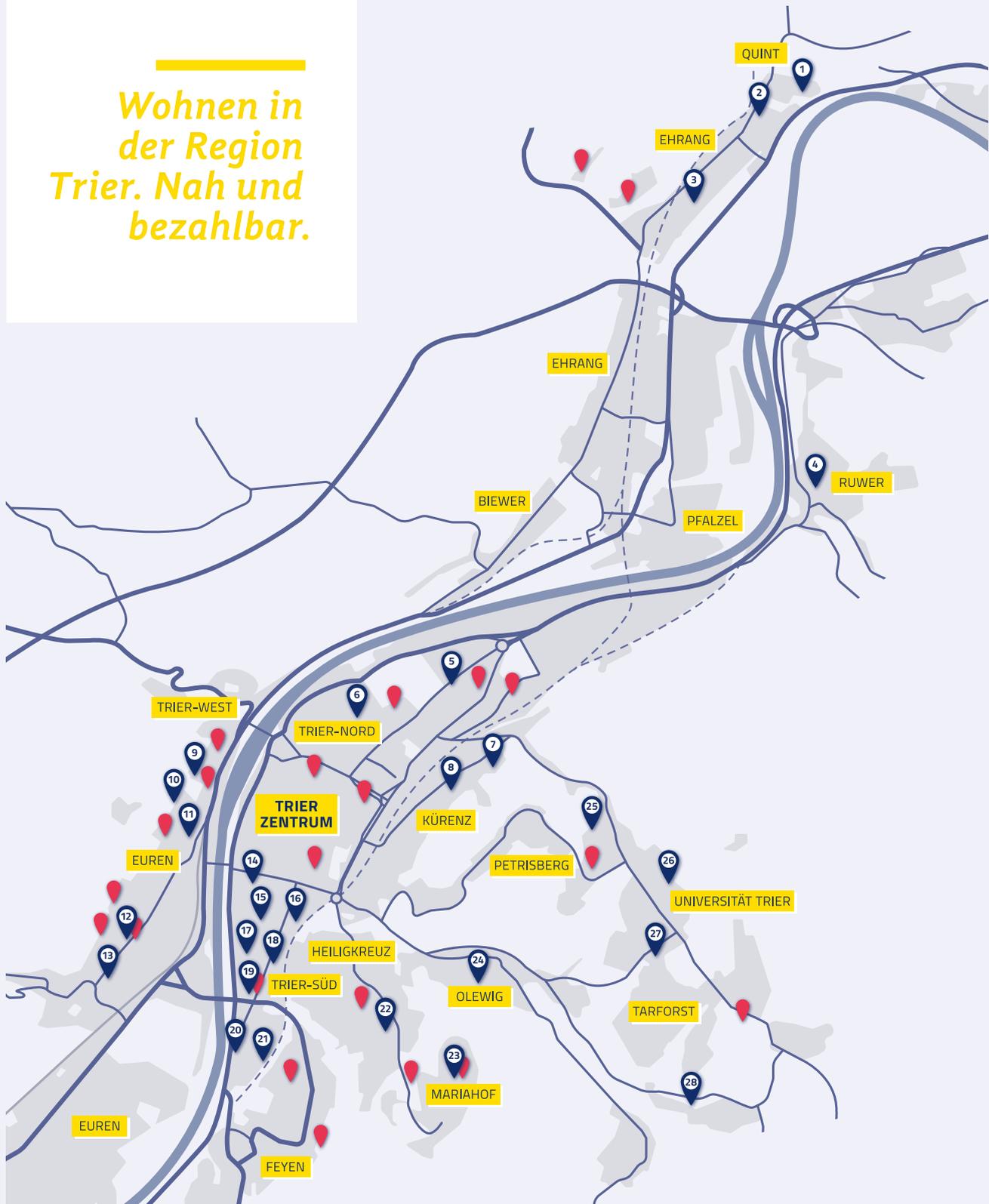
In der Hauptversammlung im Juli 2024 wurden Aufsichtsrat und Vorstand ferner für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit aus.

Trier, im April 2025

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 Wyttbachstraße
- 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 31.12.2024

der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		
Lizenzen und ähnliche Rechte	11.832,00 €	24.108,00 €
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.590.420,14 €	103.615.867,11 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.622.996,78 €	12.077.448,78 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	2.691.788,19 €	1.964.426,00 €
4. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	494.391,00 €	580.850,00 €
5. Anlagen im Bau	7.611.953,66 €	9.304.009,807 €
6. Geleistete Anzahlungen	1.000.000,00 €	254.499,11 €
	140.011.549,77 €	127.821.208,80 €
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	495.825,00 €	495.825,00 €
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	583.000,00 €	583.000,00 €
3. Beteiligungen	2.500,00 €	2.500,00 €
	1.081.325,00 €	2.500,00 €
	141.104.706,77 €	128.902.533,80 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Grundstücke ohne Bauten	52.030,43 €	52.030,43 €
2. Unfertige Leistungen	6.082.530,99 €	6.696.267,50 €
3. Andere Vorräte	17.359,05 €	20.032,83 €
	6.151.920,47 €	6.768.330,76 €
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	185.385,35 €	63.616,74 €
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	391.500,00 €	430.000,00 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.656,09 €	71.943,99 €
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.143,26 €	146.564,47 €
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	78.639,06 €	617.046,47 €
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.595,15 €	46.510,94 €
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.113.803,95 €	258.582,36 €
	2.826.722,86 €	1.634.264,97 €
<i>III. Flüssige Mittel</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.047.158,90 €	16.130.002,58 €
	18.025.802,23 €	24.532.598,31 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	56.332,86 €	45.818,76 €
BILANZSUMME	159.186.841,86 €	153.480.950,87 €

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. EIGENKAPITAL		
<i>I. Gezeichnetes Kapital</i>	10.225.837,62 €	10.225.837,62 €
<i>II. Gewinnrücklagen</i>		
1. Gesetzliche Rücklage	3.361.299,22 €	3.136.304,22 €
2. Bauerneuerungsrücklage	26.944.657,73 €	23.924.440,91 €
3. Andere Gewinnrücklagen	4.100.049,60 €	4.100.049,60 €
	34.406.006,55 €	31.160.794,73 €
<i>III. Bilanzgewinn</i>	2.137.452,00 €	1.496.316,00 €
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.212.043,00 €	3.706.483,00 €
2. Steuerrückstellungen	84.000,00 €	0,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	3.242.236,02 €	2.568.639,55 €
	6.538.279,02 €	6.275.122,55 €
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.831.007,91 €	77.845.162,11 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.541.268,15 €	16.653.372,17 €
3. Erhaltene Anzahlungen	7.801.722,13 €	7.649.878,51 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.191.607,31 €	322.230,91 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	986.794,16 €	557.786,44 €
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	277.782,43 €	256.163,89 €
8. Sonstige Verbindlichkeiten	49.336,64 €	8.707,65 €
davon aus Steuern:	2.800,47 EUR	(2.800,47) €
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR	(0,00) €
	104.679.518,73 €	103.293.301,68 €
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.199.747,94	1.029.578,29 €
BILANZSUMME	159.186.841,86 €	153.480.950,87 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.975.234,78 €		25.514.907,58 €
b) aus Betreuungstätigkeit	1.804.042,38 €		2.014.563,12 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	253.934,58 €	31.033.211,74 €	966.368,32 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-613.736,51 €	600.835,06 €
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.436.696,40 €	1.395.646,40 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.097.364,18 €		16.126.206,79 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.738,14 €		0,00 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	76.680,05 €	15.181.782,37 €	199.439,30 €
ROHERGEBNIS		16.674.389,26 €	14.166.674,39 €
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.207.184,94 €		3.043.320,37 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 390.063,42 €)	1.076.476,85 €	4.283.661,79 €	851.449,33 € (211.481,91 €)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.726.844,61 €	3.532.546,71 €
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.836.763,19 €	1.700.488,69 €
8. Erträge aus Beteiligungen		74.718,76 €	372.354,19 €
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen 8.386,00 €)		6.845,00 €	8.386,00 € (8.386,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		401.155,07 €	377.087,00 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen 492.655,90 €) (davon aus der Aufzinsung von RST 37.568,00 €)		2.010.315,79 €	2.073.089,98 € (520.370,69) (60.728,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.299.522,71 €	3.723.606,50 €
13. Ergebnis nach Steuern		181.786,46 €	-44.448,12 €
14. Sonstige Steuern		5.117.736,25 €	3.768.054,62 €
		617.838,17 €	617.914,72 €
15. JAHRESÜBERSCHUSS		4.499.898,08 €	3.150.139,90 €
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		224.995,00 €	157.507,00 €
b) in die Bauerneuerungsrücklage		2.137.451,08 €	1.496.316,90 €
BILANZGEWINN		2.137.452,00 €	1.496.316,00 €



**GBT – WO
MENSCHEN
ZUHAUSE
SIND**



**GBT – WO
ARBEITEN
SINNHAFT
IST**

BETEILIGUNGEN & VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG (i.L.)

Die Domizil wurde am 24. März 2014 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung, das Halten und die Verwaltung und Veräußerung von Grundbesitz, insbesondere der Erwerb und die Vermarktung von Grundstücken der Stadtgemeinde Trier und der SWT. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die gbt-Dienstleistungs-GmbH. Kommanditisten sind die gbt und die SWT mit einer Kommanditeinlage von je 2.500,00 €. Die freien Rücklagen wurden weitgehend im Berichtsjahr nach Verkauf der letzten Einheit des Bauträgerobjektes aufgelöst.

WiT Wohnen in Trier GmbH

Die WiT wurde am 24. März 2020 gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister beim Amtsgericht Trier, HRB 45310 erfolgte am 12. Januar 2021. Gegenstand des Unternehmens ist die Modernisierung, Instandhaltung, Errichtung und Verwaltung von Wohnimmobilien sowie die Vermietung von Wohnimmobilien. Zum Gegenstand des Unternehmens gehört auch die Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene Rechnung. Das Tätigkeitsgebiet ist auf das Gebiet der Stadt Trier beschränkt. Die gbt hält 51% der Anteile an der Gesellschaft.

gbt-Dienstleistungs-GmbH

Die gbt ist alleinige Gesellschafterin der gbt – Dienstleistungs-GmbH, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Wittlich, HRB 40192. Gegenstand des 2003 gegründeten Unternehmens ist das Erbringen von handwerklichen und sonstigen Immobiliendienstleistungen, wie z.B. die Durchführung von Sanitärinstallationen, der Bau, die Wartung und die Unterhaltung von Zentralheizungen, sowie Handwerksausführungen in den Bereichen Boden-, Fliesen-, Platten-, Trockenbau-, Maler- und Elektroarbeiten, Gartenpflege und Messdienstleistungen.

Kommunale Siedlungs-GmbH, Bitburg

Die Gesellschaft besitzt 51,02 % der Anteile am Stammkapital der Kommunalen Siedlungs-GmbH Bitburg mit einem Beteiligungsbuchwert von 483.075,00 €. Die Vorstandsmitglieder der gbt sind gleichzeitig Geschäftsführer der Kommunalen Siedlungs-GmbH Bitburg. Gegenstand des Unternehmens ist der Bau und die Verwaltung von Wohnungen für eigene und fremde Rechnung.

ABSCHLUSSPRÜFER

Die Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, führte für das Geschäftsjahr 2024 die Prüfung durch. Der vollständige Jahresabschluss 2024 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 2024 die Sanierung des Kreuzgangs St. Matthias und das Hospiz Trier sowie den Trierer Karneval.

LAGEBERICHT 2024

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) vereint alle wesentlichen Immobilienkompetenzen 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
- Vorhaltung eines eigenen Handwerkerpools für die Gewerke Sanitär, Elektro, Maler, Bodenleger, Trockenbauer, Hauswarte, Gebäudereinigung, Gärtner und Fachkräfte für die Verbrauchsdatenerfassung und -abrechnung der verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten in einer 100 %-igen Tochtergesellschaft, der gbt-Dienstleistungs-GmbH. Diese betreut sowohl eigene wie auch im Fremdbesitz befindliche Objekte.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

„Hohe Nachfrage, begrenztes Angebot“ – nach einer DIW-Analyse wirkten die elementaren Marktfaktoren und sorgten 2024 für weiterhin steigende Mieten in vielen deutschen Städten. Insgesamt wurde, trotz aller regulatorischen Eingriffe, eine Mietpreis-Steigerung um 64 % seit 2010 ermittelt, also ca. 4,5 % p.a. durchschnittlich.

Im Fahrwasser dieses Trends konnte die Wohnungsbau und Treuhand AG ihre positive Geschäftsentwicklung auch im 125. Jubiläumsjahr 2024 weiter ausbauen: Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem erfreulichen gestiegenen Jahresüberschuss von 4,50 Mio. € (VJ 3,15 Mio. €). Dies zeugt von der Nachhaltigkeit des Geschäftskon-

zeptes der sozial orientierten, bestandshaltenden Wohnungswirtschaft und insbesondere auch der gbt seit ihrer Gründung im Mai 1899.

Die gute Entwicklung wird dabei getragen von höheren Erträgen aus mehreren operativen Bereichen sowie 2,37 Mio. € Sondererträgen aus der Verlängerung von Belegungsbindungen im Rahmen der Förderprogramme des Landes Rheinland-Pfalz für den sozialen Wohnungsbau. Auf der Erlösseite waren im Vermietungs-Kerngeschäftsfeld rund 0,76 Mio. € mehr Mieterlöse als im Vorjahr zu verbuchen, ergänzt um die Betreuung von Immobilien im Fremdbesitz sowie Erträgen aus Zinsen, die ebenfalls höher als erwartet ausfielen. Die 30 Mio. €-Marke des Vorjahres wurde übertroffen; die Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten-Umlagen fielen um rund 0,7 Mio. € höher aus als im Vorjahr.

Aufgrund deutlicher Energieeinsparungen der Mieter im Abrechnungsjahr 2023, die mit einem milden Winter einhergingen, verringerten die Energieversorger allerdings ihre Abschlagsforderungen, so dass sich der Betriebs- und Heizkostenaufwand im Geschäftsjahr unterplanmäßig reduzierte und somit zu einer Bestandsminderung an unfertigen Leistungen in Höhe von 0,6 Mio. € führt.

Insgesamt lagen die Umsatzerlöse bei 31,03 Mio. €. Dazu addieren sich Kapitalerträge von 482 T€ zu Gesamteinnahmen von 31,51 Mio. €.

Dank einer guten Vermietungsleistung in Verbindung mit der moderaten Fluktuationsrate von 7,64 % wurde die umsatzbezogene Leerstandsquote nochmals gesenkt, und zwar von 1,12 % im Jahr 2023 auf 0,8 % im Jahresdurchschnitt des Berichtsjahres. Dies ist in der 5-Jahres-Betrachtung der niedrigste Wert der gbt. Die unverändert gute Bewirtschaftungssituation und ein gesteigertes Mietaufkommen konnten investiv zur Verbesserung der Bestandsqualität genutzt werden. Zudem flossen die ersten Mieterlöse aus den 2024 fertiggestellten Neubauprojekten Wohnen mit Pflege in Hetzerath; Ordens- und Pflegegebäude Kloster Bethanien, Trier sowie Peter-Friedhofen-Straße zu.

Da der Aufwand insgesamt weitgehend stabil gehalten wurde, konnte das Ergebnis nochmals sehr deutlich verbessert werden.

Umsätze und Jahresüberschuss

	2024	2023	2022
Umsatz	31.856 T€	30.492 T€	30.492 T€
Jahresüberschuss	4.499 T€	3.150 T€	2.020 T€

2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2024 verdeutlichte, dass die deutsche Wirtschaft nicht nur unter den Beeinträchtigungen aus fortgesetzten Kriegen in der Ukraine und im Gaza-Streifen inklusive arabischer Nachbargebiete, internationalem Protektionismus sowie Spätfolgen der Corona-Krise zu leiden hat. Sie kämpft vor allem auch mit hausgemachten, demographischen und politisch initiierten Problemen wie mangelnder Innovationskraft, Arbeitskräftemangel und hohen Ausfallzeiten, fehlenden Investitionen, maroder Infrastruktur, bürokratischer Überlastung, langen Genehmigungsläufen und hohen Energiekosten. So erreichte die Zahl der Insolvenzanträge mit 121.300 (+10,6 %) das Niveau der Finanzkrise von 2009. Auch die regionale Wirtschaft befindet sich nach Aussage der IHK Trier „weiter im Konjunkturtal“.

Immerhin wurde die Inflation von 2,2 % (VJ 3,7 %) mithilfe der Zinspolitik erfolgreich abgeschwächt, so dass die EZB in der 2. Jahreshälfte 2024 Korrekturen der Leitzinsen nach unten vornehmen konnte. Auch die Baupreise stiegen angesichts schwacher Nachfrage moderater. Im 4. Quartal stieg die Inflation wieder in drei Schritten auf zuletzt 2,6 %. Alles in allem bleibt das Szenario herausfordernd.

2.1. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt wiederum ein schwaches BIP-Wachstum von 0,1 % (VJ: -0,6 %) fest. Anders als die USA und weite Teile Europas kennzeichnet Deutschland weiterhin ein Null-Wachstum. Nach der Energiekrise 2022 gaben die Preise für Gas zwar leicht um -0,8 % (VJ: +24,1 %) nach. Die Verbraucherpreissteigerungen der letzten Jahre entziehen den Konsumenten jedoch Kaufkraft, was zum Teil durch hohe Tarifabschlüsse kompensiert wurde.

Arbeitsmarkt

Die konjunkturelle Schwäche wirkt sich immer deutlicher auf den Arbeitsmarkt aus. Nach Angaben der Agentur für Arbeit lag die Arbeitslosigkeit Ende Dezember bei 2.807.000 Personen (VJ 2.637.000) und damit um 170.000 höher als im Vergleichsmonat des Vorjahres. Die Quote stieg im Vorjahresvergleich von 5,7 % auf 6,0 %. In Rheinland-Pfalz lag diese mit 5,3 % (VJ 5,0 %) etwas unterhalb des Bundesdurchschnitts; 4,82 Mio. Menschen (VJ 4,7 Mio.) bezogen Lohnersatzleistungen.

Die Betriebe sicherten in großem Maß die Beschäftigung durch konjunkturelle Kurzarbeit. Die konjunkturelle Schwäche hat insbesondere im produzierenden Gewerbe und in der Baubranche zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigung geführt.

- Erwerbslose in 2024 (Dez.): 2.807.000 Mio.
- Erwerbslosenquote in 2024 (Dez.): 6,0 %
- Erwerbstätige in 2024 (Dez.): 46,1 Mio., davon 35,23 Mio. sozialversicherungspflichtig
- Erwerbslose in der Region Trier: 12.961 (4,4 %; +1 %)

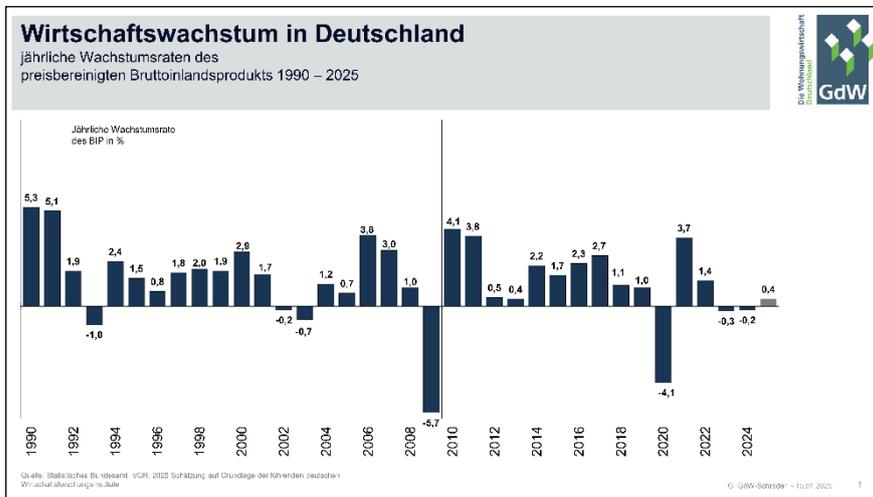
Kapitalmarkt

Das Jahr 2024 war in der zweiten Jahreshälfte durch erste Kurskorrekturen auf den Kapitalmärkten geprägt. In 2024 verzeichnete der 12-Monats-Euribor als Richtwert des Interbankentransfers ab Juli eine kontinuierliche Abwärtsbewegung. Hatte er zum Dezember 2023 noch bei 3,902 % gelegen, fiel er zwischen März und Dezember 2024 von 3,744 % auf 2,431 % zum Jahresende zurück. Wie Experten prognostiziert hatten, begann die EZB ab Juni 2024 in vier kleinen Schritten die Leitzinsen von 4,5 % auf zuletzt 3,15 % zu senken. Die Konditionen für mittel- und langfristige Immobilienfinanzierungen lagen zum Jahresende bei ca. 3,2-3,5 %.

2.2. Immobilienmarkt Deutschland

Der Wohnungsbau steckt in einer tiefen Krise. Nach Jahren des Booms brachen die Baugenehmigungen weiter ein. Mit hohen Zinsen und hohen Baukosten zugleich wurden viele Projekte, die Anfang 2022 noch rentabel waren, unfinanzierbar. Am stärksten ist das Stimmungstief in der Baubranche spürbar, wo der Auftragseingang nach dem Krisenjahr 2023 in 2024 weiter einbrach. Stark betroffen ist weiterhin das Bauträgergeschäft.

Auf die bestandshaltende Wohnungswirtschaft wirkt diese Angebotsverknappung eher begünstigend, da die Nachfrage nach Mietwohnungen angesichts zu geringer Baufertigstellungen in den städtischen Märkten hoch bleibt. Zudem ist der Bevölkerungsstand gegenüber 2023 leicht angewachsen, um 0,3 % auf 84,71 Mio. Einwohner.



Wohnungsfertigstellungen und Baukosten

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen blieb mit ca. 294.400 Einheiten im Jahr 2023 weit hinter dem jährlichen Bedarf von 400.000 Einheiten zurück. Für 2024 wird mit einem weiteren Rückgang auf rund 200.000 Wohneinheiten gerechnet. Im geförderten Segment wurden 2024 ca. 49.430 neue Wohnungen gefördert, also rund die Hälfte der politisch angestrebten 100.000 Wohnungen, und dies nun das sechste Jahr in Folge.

1,2 Millionen Haushalte werden mit Wohngeld unterstützt. Die Ausgaben des Bundes für das neue Wohngeld plus lagen zuletzt bei 4,3 Mrd. €. Die Politik scheitert an der Lösungsfindung, da für den Gebäudesektor zu viele Ziele gleichzeitig erreicht werden sollen und es an einer klaren Prioritätensetzung im Hinblick auf die Wohnraumversorgung fehlt.

Nach einem Rückgang um -15 % im Vorjahr blieb der Auftragseingang im Baugewerbe für Wohnungsbau 2024 mit -7 % schwach. Währenddessen stieg der Baupreisindex weiter, und zwar um 3,1 % (4,3 %) für den Neubau von Wohngebäuden, 1,9 % für Rohbauarbeiten und 4,0 % bzw. 3,7 % für Ausbauarbeiten und Instandhaltung. Die Gesteungskosten bleiben hoch.

Baugenehmigungen

2021 waren noch insgesamt 381.000 Wohnungen genehmigt worden, 2023 waren es nur noch 260.100 Wohnungen. Dies ist der niedrigste Stand seit 2012. Von Januar bis November 2024 wurden nur 193.665 Genehmigungen erteilt. Die Zahl der Baugenehmigungen inklusive derer für Bestandsmaßnahmen ist gegenüber dem Vorjahr in diesem Zeitraum um drastische -18,9 % (-31,1 %) gefallen. Den Neubau traf es am härtesten: -22,1 % bei Einfamilienhäusern, -12,7 % bei Zweifamilienhäusern und -22,4 % bei Mehrfamilienhäusern. Ein Einreichungsstopp für ISB-Förderanträge in Rheinland-Pfalz von September bis Dezember 2024, verbunden mit Verschlechterungen der Förderkonditionen hat - nach dem KfW-Neubau-Förderstopp von 2022 - nochmals die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen getroffen. Der Unmut ist groß. Die Unternehmen wenden sich nun verstärkt den Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zu, insbesondere unter Klimagesichtspunkten.

Investitionsstopps versus Run auf die Wohnungsbauförderung

Nach veröffentlichten Umfrageergebnissen der Studie „Stornierungen im Wohnungsbau / Maßnahmen Bundesregierung“ des wohnungswirtschaftlichen Branchenverbandes GdW vom November 2023 gaben 50 % der 585 teilnehmenden Unternehmen an, für 2024 keinen Neubau mehr zu planen, für 2025 sogar 56 %. 22 % bzw. 38 % der für 2024 und 2025 geplanten Vorhaben werden nicht realisiert; 68 % der gemeinwohlorientierten Unternehmen haben alle Neubaupläne aufgegeben.

Anders viele Bauträger: Um zu Marktzins unrentable Investitionsvorhaben zu retten, versuchten sie erstmals die günstigen Zinskonditionen der Förderbanken zu nutzen. So gab es 2023/2024 einen Run auf die soziale Wohnungsbauförderung. Es ist unklar, ob die Projektanträge wirklich realisiert werden und anschließend die langfristigen Belegungs- und Mietpreisbindungen ohne entsprechende Mieterbetreuungs- und Verwaltungsstrukturen von diesen Marktteilnehmern auch eingehalten werden können. Die Förderbanken haben Gegenmaßnahmen eingeleitet, dennoch verlangsamte dies 2024 die Antragsprozesse und sorgte für erhebliche Unsicherheiten und Verzögerungen.

Mietentwicklung

Die Nettokaltmieten sind im Vorjahresvergleich per Dezember 2024 bundesweit im Durchschnitt um 2,3 % (VJ: 2,4 %) gestiegen. Allerdings weichen die Angebotsmieten, die von den Immobilienportalen erhoben werden, mit einem Durchschnittswert

von 10,44 € deutlich von den Mieten der im GdW organisierten sozialen Wohnungswirtschaft mit 7,92 € ab. Nur 44 % der Wohnungsangebote werden bundesweit über Portale inseriert.

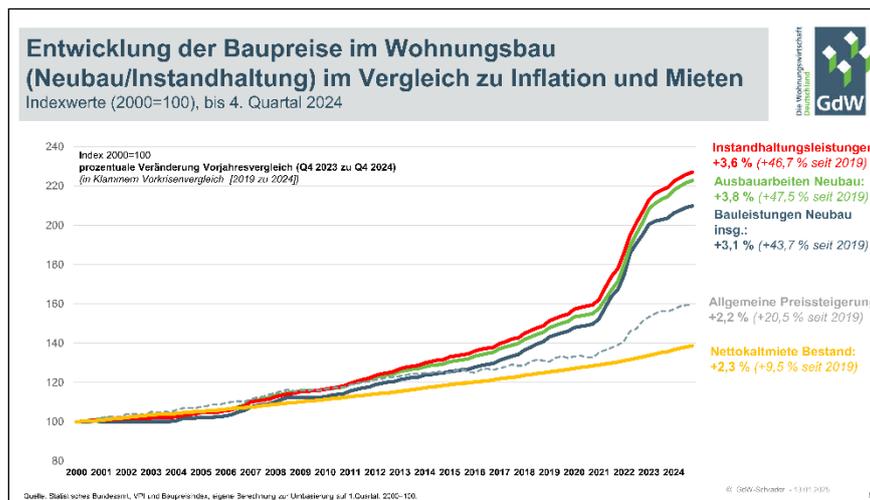
Die Entwicklung der Nettokaltmieten lag auf dem Niveau des Verbraucherindex (+2,2%); Ursache ist die starke Regulierung.

Nebenkosten

Weiterhin bleiben die Mietnebenkosten die Preistreiber der Wohnkosten. So stiegen per Dezember 2024 deutschlandweit gegenüber dem Vorjahr die Kosten der Wasserversorgung um 5,4% (VJ 5,8%), die Müllabfuhr um 4,4% (2%), Abwasser um 5,2% (3,3%) und die anderen Nebenkosten um 4,0% (4,3%). Dieser Trend wird sich fortsetzen, da bei lohnintensiven Dienstleistungen wie z.B. Hauswartkosten und Gartenpflege deutliche Lohnsteigerungen weitergegeben werden müssen. Die enormen Preissteigerungen für Energie beruhigten sich, Strom und Gas fielen gegenüber den Höchstständen 2023 um -2,9% bzw. -0,8% zurück, während die Fernwärmekosten explodierten: +30,7%. Dies sollte bei künftigen Entscheidungen zur Wärmeversorgung berücksichtigt werden.

2.3. Der Immobilien- und Wohnungsmarkt Trier

Für die Stadt und Region Trier liegt für 2024 (Basisdaten 2023) ein neuer Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vor. Dieser zeichnet eine differenzierte Entwicklung. In 2023 gab es mit nur 986 Immobilienverkäufen einen historischen Tiefstand. Besonders stark gefallen war der Verkauf von Eigentumswohnungen mit nur 434 Verkäufen (-65%), 2020 waren es noch über 1.000 Wohnungen gewesen. Der Immobilienumsatz lag mit 340 Mio. € um 36% unter dem Vorbericht. Am stärksten sanken die Preise für Geschäftshäuser in Citylagen um -9%.



Kaufpreise Immobilien

Gemessen am Höchststand des Immobilienbooms von 2022 sanken in den bundesdeutschen Großstädten die Preise für Wohneigentum um durchschnittlich -13 %.

Nicht so in Trier - die Kaufpreise stiegen für Neubau-Eigentumswohnungen um 8 %; für Bestand-Eigentumswohnungen fielen sie nur um -3 % (Basis: 364 Verkäufe). Auch in Trier West/Pallien, das nun in Lageklasse 2-3 eingruppiert wurde, stiegen die Preise für Neubau im genannten Rahmen. Allerdings bewegten sich die Bestandswerte dort wenig (0 % bis -3 %).

Für Neubau-Eigentumswohnungen wurden je nach Lage zwischen 4.490 € und 5.920 € je qm Wohnfläche gezahlt; für Bestandsimmobilien im Minimum 1.520 € für Baujahre 1950-1979 in schwacher Lageklasse 4 und maximal 5.920 € für Baujahre ab 2010 sowie Baujahre vor 1937 in bevorzugter Lage.

78 verkaufte Mehrfamilienhäuser wurden mit Preisabschlägen von -6 % bewertet. Der Rohertragsvervielfältiger lag je nach Restnutzungsdauer zwischen dem 15- bis 19-fachen der Jahres-Nettokaltmiete, für mittlere bis gute Lagen beim 18- bis 23-fachen, in sehr guten Lagen bis zum 26-fachen. Auch der Sanierungszustand spielte eine große Rolle: Modernisierte Objekte bringen bis zu 35 % mehr Verkaufserlös, kernsanierte sogar bis zu 70 % mehr als ihrem Baujahr entsprechende, unsanierte Gebäude.

Baulandpreise

Das Bauland hat sich in Trier von 2022 bis 2023 im Schnitt um 15 € je Quadratmeter verteuert. Der neue Durchschnittswert liegt bei 355 €/m². Damit bleibt Trier hinter den Städten Mainz (1.000 €/m²), Worms (450 €/m²), Koblenz (580 €/m²) Kaiserslautern (370 €/m²) und Schweich (380 €/m²) zurück, liegt allerdings über der Moselregion.

Bewirtschaftungskosten

Folgende Eckwerte wurden ermittelt:

- Verwaltungskosten: durchschnittlich 344 €/WE p.a.
- Für Eigentumswohnungen durchschnittlich 412 € p.a.
- Instandhaltungsaufwand: durchschnittlich 13,50 € je qm Wohnfläche. p.a.
- Gewerbe: durchschnittlich 3 % des Rohertrages

Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Trier

Auch in Trier ist zwischen 2022 und 2023 ein deutlicher Rückgang der Baugenehmigungen zu verzeichnen, der sich ab 2024/25 auf die Fertigstellungen auswirken dürfte. Der Marktdruck wird somit hoch bleiben.

	2023	2022	2021
Baugenehmigungen Anzahl	47	121	125
Wohneinheiten	480	756	850
Baufertigstellungen Anzahl	68	54	45
Wohneinheiten	375	504	328

Quelle: Grundstücksmarktbericht Trier 2024

Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz

Mit 462,7 Mio. € finanzierte die ISB 2023 die Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz. Nach Angaben der ISB hat der Ansturm der Bauträger auf die Fördermittel die für 2024 bereit gestellten Mittel von 519 Mio. € überbeansprucht, so dass ab September keine Anträge mehr angenommen wurden und eine Neujustierung der Förderkonditionen für 2025 stattfand. Bestehende Anträge, die noch keinen Baubeginn verzeichneten, wurden auf das 2025-Förderrecht umgestellt. Es gibt einen signifikanten Bearbeitungsstau mit Bearbeitungszeiten von über 12 Monaten, der die Umsetzung von Projekten verzögern. Für 2025 wurde die 0 %-Zins-Politik beendet. In allen Programmen liegt der Zinssatz nun bei 1 %. Zudem wurden die Tilgungszuschüsse abgesenkt, kompensatorisch jedoch die Fördermieten erhöht.

Mietpreis Trier

Seit Mitte 2024 ist Trier nicht mehr in der Gebietssetzung für die Mietpreisbremse enthalten, so dass nunmehr die Regeln des BGB mit etwas größeren Spielräumen wieder Anwendung finden. Beim Mietpreis nimmt Trier weiterhin einen Platz im oberen Drittel des Landes Rheinland-Pfalz ein.

Mitte 2024 wurde der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Trier veröffentlicht, der allerdings auf Fortschreibungen beruht. Danach liegt die Durchschnittsmiete derzeit bei 9,34 € (VJ 8,56 €; +9 %), für Neubauten ab Baujahr 2016 in guten Lagen je nach Größe zwischen 16,48 – 10,15 € (VJ 12,86 €). Am höchsten sind die Mieten in den Ortsteilen Olewig und Kürenz. *(Quellen: Immoscout.com; Mietspiegel Stadt Trier)*

Die Stadt Trier ist aufgrund der Sondereinflüsse des Zensus (Abwesenheit von Studenten während der Coronazeit) offiziell nicht mehr in der Gebietskulisse der „angespannten Wohnungsmärkte“ enthalten. Dennoch ist ein Leerstand von unter 2 % faktisch wohl weiterhin gegeben. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im bezahlbaren Preissegment, ist unverändert hoch. Im Zuge der ISB-Förderreform wurden die Fördermieten in der Mietstufe 6 von 6,80 € bzw. 7,70 € auf 7,45 bzw. 8,45 € angehoben. Dies markiert eine neue Untergrenze und erweitert die Handlungsspielräume für Mietpreissetzungen. Allerdings sind dies Neubaumieten, die im älteren Bestand so nicht erzielt werden können. Die Zahl der Wohngeldempfänger in Trier liegt nach dem Wohngeld-Plus-Gesetz bei 3.495 (1800) Haushalten.

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl Triers zeigte in den letzten Jahren Stabilität mit zuletzt 112.597 EW in 2024 (VJ: 112.461 EW) bei positivem Wanderungssaldo von zuletzt + 136 EW. 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. Der Prognosewert ist nahezu erreicht.

Während nur 17 % der Einwohner unter 20 Jahre alt waren, lag der Anteil der über 60-jährigen bei 25 %. Bis 2040 soll er auf 36,8 % steigen. Für die neuen Geschäftsfelder im Segment des seniorengerechten Wohnraums, die in den Neubauprojekten der gbt umgesetzt werden, ist dies ein positives Signal. *(Quellen u. a.: Mietspiegel 2024 Stadt Trier; destatis, GdW, ISB, DIW, Landesgrundstückmarktbericht RLP 2023)*

3. GESCHÄFTSVERLAUF DES BERICHTSJAHRES

3.1. Bewirtschaftung der gbt-eigenen Immobilien / Bestandsmanagement

Im Geschäftsjahr 2024 konnte das Mietaufkommen wiederum gesteigert und der niedrige Leerstand aus Dezember 2023 ganzjährig weitgehend beibehalten werden. Die durchschnittliche umsatzbezogene Leerstandsquote aller Einheiten inkl. Stellplätzen, Garagen und Gewerbe sank auf niedrige 0,8 % (VJ 1,12 %). Die stichtagsbezogene Leerstandsquote betrug für Wohnraum im Dez. 2024 0,42 %, der durchschnittliche Jahreswert 0,31 %. Das Mietaufkommen (Grundmieten ohne Umlagen) ist gegenüber dem Vorjahr um 0,85 Mio. € auf 19,54 Mio. € (VJ 18,69 Mio. €) gestiegen. Ursächlich dafür war die (teilweise) ganzjährige Auswirkung der Mietanhebungen aus 2023/24 sowie die Ausweitung der Flächen durch Neubaufertigstellungen. Die Durchschnittsmiete (Grundmiete ohne Umlagen „nettokalt“) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 6,55 € je m² und Monat auf 6,96 € erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um 4 % (VJ +3,48 %). Der Leerstand stabilisierte sich auf niedrigem Niveau bei 20 (22) Wohneinheiten zum Jahresende 2024. Auch die Fluktuation lag niedrig bei 7,64 % (7,72 %). Die Mieterhaushalte wohnen im Durchschnitt über 11 Jahre, genau 132,7 Monate (128,7) bei der gbt.

<i>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</i>	2024	2023	2022
Leerstandsquote (umsatzbezogen):	0,8 %	1,12 %	3,24 %
Durchschnittsmiete/qm	6,96 €	6,55 €	6,33 €
Fluktuation	7,64 %	7,72 %	
Durchschnittliche Wohndauer	11 Jahre 1 Mon.	10 Jahre 9 Mon.	
Vermietungsfläche	243.069 qm	236.523 qm	

Nebenkosten

Wesentlich für das Bilanzjahr 2024 waren Umsatz- und Kosteneffekte aus Umlagen, also Nebenkosten-Vorauszahlungen und -Abrechnungen gegenüber Mietern. Infolge von Energie-Einsparungen der Mieter in 2023 und erhöhten Vorauszahlungen wurden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung für 2023 im Berichtsjahr hohe Guthaben ausgeschüttet.

Trotz gesteigener Erlöse aus der Abrechnung von umlagefähigen Betriebskosten von 5,8 Mio. € auf 6,4 Mio. € führen niedrigere Betriebskostenvorauszahlungen an die Energieversorger im Geschäftsjahr zu einer Bestandsminderung an unfertigen Leistungen in Höhe von -614 T€ (VJ +600 T€). Die gbt lag – trotz Steigerungen um 24 % – mit einer Umlage von durchschnittlich 2,83 je qm Wohnfläche (VJ 2,29 €/qm) im Monat dank eines günstigen, langjährigen Gaslieferungsvertrags bis Ende 2024 nach wie vor erheblich unter dem letzten verfügbaren Nebenkosten Spiegel des Dt. Mieterbundes aus 2023 mit durchschnittlich 3,77 € (1,26 € HK + 2,51 BK). Bei der gbt lag der Heizkosten-Anteil im Folgejahr 2024 bei 1,04 € und die „kalten“ Betriebskosten bei 1,79 €.



Immobilien- und verkauf

Im Jahresverlauf wurden keine Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten verkauft. Zwei Wohneinheiten im „Schammatdorf“ wurden gemäß Rückkaufrecht erworben und neu vermietet.

Nachhaltigkeit

Eine unter ökologischen Gesichtspunkten wachsende 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 2023 wurden 7 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 403 kWp bestellt, die im Laufe des Jahres 2024 auf Bestandsgebäuden installiert wurden. Dazu kamen zwei Anlagen im Neubau, so dass die gbt nun insgesamt mit 42 PV-Anlagen (VJ 33) Solarstrom mit einer Gesamtleistung von 727 kWp erzeugt. Die neuen Anlagen werden dank besserer Technologie etwa die Leistung der 33 Bestandsanlagen erreichen. Im Gegenzug fallen Erlöse aus veralteten Blockheizkraftwerken, die vom Netz genommen werden, jedoch weg. In 2024 wurden Erlöse von rund 244 (242 T€) im Bereich Energieerzeugung erzielt. Die neuen Anlagen werden seitens der Energieversorger zumeist mit bis zu einem Jahr Verzögerung rückwirkend abgerechnet. Zudem waren die Sonnenstunden im regenreichen Frühjahr/Sommer 2024 unterdurchschnittlich, es wurden bislang nur 343,8 kWh (VJ 383,8 kWh) abgerechnet.

Klimastrategie

72 Mrd. € wurden bundesweit 2023 in die energetische Gebäudesanierung investiert, 12 Mrd. € mehr als im Jahr zuvor. Vor dem Hintergrund der ökologischen Notwendigkeiten sowie der politischen Initiativen auf deutscher und europäischer Ebene (u.a. Gebäudeenergiegesetz, EPBD) wurde im Berichtsjahr eine gesamthafte Klimastrategie für den Immobilienbestand der gbt für die Jahre 2024 – 2040 entwickelt. Dazu wurde der gesamte Bestand in Klimaklassen eingeteilt, mit durchschnittlichen Modernisierungskosten hinterlegt und hochgerechnet. In der Gesamtstrategie werden die investiven Anforderungen, die Bedeutung einer stabilen Förderkulisse sowie die langfristig positiven bilanziellen Wirkungen sichtbar. Der Aufsichtsrat verabschiedete die Strategie im April 2024. Diese befindet sich nun in der Umsetzung. Dies wird über die Jahre eine Verdopplung bis Verdreifachung der jährlichen Investitionen in

den Immobilienbestand unter Nutzung aller möglichen Förderprogramme zur Folge haben. Zugleich soll der Energiebedarf und CO²-Fußabdruck um ca. 40 % sinken. Ab 2025 werden wir über den Projektfortschritt informieren.

Ab 2024 ist die Nachhaltigkeitsberichterstattung der gbt offiziell in den Konzern-Nachhaltigkeitsbericht der Provinzial-Gruppe integriert.

Energetische Modernisierungen

Neben den laufenden Aufwendungen für die Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen stehen die energetischen Maßnahmen (insb. Gebäudehüllen- und Dachdämmung, Heizungstausch) im Mittelpunkt der Modernisierungsaktivitäten. Die Gesamtanierung des Quartiers Trier-West, welche mit der energetischen Sanierung der Hochhäuser Andreas-Hövel-Str. 2 – 10 für 4,35 Mio. € begann, wurde mit der Außen­dämmung der Gebäude Wilhelm-Jackson-Str. 6 – 14 fortgesetzt, die Ende 2024 abgeschlossen wurde. Im Geschäftsjahr 2024 wurden weitere 4,58 Mio. € in energetische Maßnahmen investiert.

Die Erneuerung von insgesamt 17 akut sanierungsbedürftigen Heizanlagen wird seit 2024 schrittweise umgesetzt. Weitere Anlagen werden folgen, sobald aus der kommunalen Wärmeplanung bzw. bilateralen Gesprächen mit den kommunalen Stadtwerken belastbare Aussagen zur künftigen Energieversorgung der Quartiere und Stadtteile sinnhafte Investitionsentscheidungen ermöglichen.

Werterhalt durch Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltung im eigenen Hausbesitz, die für die Leerwohnungssanierung, den Qualitätserhalt der Gebäude und die Beseitigung von Schadensfällen aufgewendet werden, summierten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 9,23 Mio. € (VJ 9,03 Mio. €, 2022: 7,43 Mio. €). Die Investitionen in den Bestand im Aufwand lagen damit aufgrund von Rückstellungen etwas über Vorjahresniveau. Infolge des Klimaprogramms werden künftig viele Einzelaktivitäten zu aktivierungspflichtigen Gesamtmaßnahmen je Gebäude gebündelt und im Rahmen der Bilanz und nicht im Aufwand abgebildet.



Die Gebäude Andreas-Hövel-Str./Wilhelm-Jackson-Str. nach energetischer Modernisierung. Die gbt investierte hier 2,966 Mio. € in den Klimaschutz.

3.2. Klimagerechter und sozial ausgerichteter Neubau

2024 wurden Bauten mit einer Gesamtinvestition von 15,69 Mio. € fertiggestellt und aktiviert, darunter das ökologische Holz-Wohnhaus für Mitarbeiter des BBT-Klinikums in der Peter-Friedhofen-Str., das „Wohnen mit Pflege“ in Hetzerath, und der Bauabschnitt 1 – Kloster- und Pflegegebäude – im Klosterareal Bethanien. Die geplanten Baukosten und Termine wurden eingehalten. Insgesamt befindet sich derzeit ein Rest-Bauvolumen von rund 25 Mio. € (32 Mio. €) in der Umsetzungsphase. Mitte 2025 kommt eine Wohnanlage mit 40 Wohnungen und 5 Reihenhäuser mit je einer Einliegerwohnung im Projekt WohnRaum West auf dem Gelände des ehemaligen Busdepots der SWT mit einer Investitionssumme von rund 12,94 Mio. € dazu. Alle energie-sparenden BEG 40-EE Gebäude werden in innovativer serieller Bauweise erstellt, die Geschosswohnanlage klassisch in Beton, die Reihenhäuser in QNG-zertifizierter ökologischer Holzbauweise.

Klosterareal Bethanien

Der 2. Bauabschnitt (BA), eine ISB-geförderte Seniorenwohnanlage mit 22 Wohnungen, ist seit Oktober 2023 im Bau und soll im Spätsommer 2025 an die Mieter übergeben werden. Im 3. BA, der im August 2024 mit Entkernung und Abriss begonnen hat, sollte das frühere Klostergebäude zu weiteren 23 frei finanzierten Wohnungen umgebaut werden. Der Umbau wird mit Mitteln aus einem KfW-Programm für die energetische Modernisierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz gefördert.



Feierlich: Das 125. gbt-Jubiläum im fertiggestellten Kloster- und Pflegegebäude nach Entwürfen des renommierten Architekten Max Dudler, Berlin, am 27.09.2024.

Gäste v. li: Priorin Sr. Mirijam, A. Rychter (VdW), Ministerpräsident A. Schweitzer, AR-Vorsitzende S. Krummenerl, Bruder P. Berg (BBT), Oberbürgermeister W. Leibe, S. Jeschonek, Bruder Ansgar (AR).

Tilgungszuschüsse & Subventionen

Tilgungszuschüsse fließen als Kapitalerträge ratierlich den Erträgen zu, entweder nach der Laufzeit der Belegungsbindung im sozialen Wohnungsbau (ISB-Förderung) oder nach der Abschreibungsdauer bzw. Restlaufzeit des Gebäudes im Falle der KfW-Förderung. Im Berichtsjahr summierten sich diese Subventionserlöse auf 371 T€ (VJ 100 T€). Hierin sind Zuschüsse des BAFA für bereits abgeschlossene energetische Sanierungen mit 294 T€ enthalten.

Projektentwicklung

Im Berichtsjahr wurde ein ergänzendes Grundstück „Im Reutersweg“, Trier Ehrang, erworben, unmittelbar an das gbt-Quartier Florastraße/Hinter Schlaw an grenzt. Das verfallene Altgebäude wurde abgerissen, der verwilderte Garten gerodet. Die Planung läuft in Zusammenarbeit mit der „Lebenshilfe“, die hier einen Teil des Wohnraums für behinderte Menschen in eigenen Wohnungen bzw. betreuten Wohngemeinschaften nutzen will.

3.3. Betreuungstätigkeit für Dritte

Der Umsatz mit Betreuungstätigkeiten in der wohnungswirtschaftlichen Verwaltung von Fremdeigentum sowie technischen Dienstleistungen in der Bauplanung, -abwicklung und Instandhaltung für Dritte lag unter Vorjahr bei 1,804 Mio. € (VJ 2,01 Mio. €).

Verwaltungsbetreuung

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) verwaltete nach WEG-Gesetz 68 (VJ 69) Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 2.845 (2.734) Eigentumswohnungen, Garagen und Gewerbeeinheiten sowie weitere 1.523 (1.649) Einheiten aus städtischem und privatem Besitz. Die im Jahr 2024 anstehenden Wiederbestellungen wurden erreicht. Die Nachfrage nach Wohneigentums-Verwaltung ist groß, nachdem sich namhafte Anbieter hier zurückziehen. Leider stehen Probleme der Personalbeschaffung einer kurzfristigen Ausweitung der Aktivitäten entgegen, erfahrene WEG-Verwalter sind nur langfristig zu qualifizieren und im Markt kaum zu finden.

Die Verwaltungsbetreuung inklusive der Hausverwaltungen erzielte nach Anpassungen der Verwaltungsgebühren einen stabilen Umsatz von 1,10 Mio. €. (VJ: 1,06 Mio. €). Für die Zukunft wurden die Vertragskonditionen gestaffelt. Ein größerer Hausverwaltungsvertrag wurde aufgrund mietrechtlicher Differenzen in 2024 beendet. Anfang 2025 wird ein neuer Großbestand in der Region Trier in die Verwaltung der gbt gehen.

Der verwaltete Bestand zum 31. Dezember 2024 gliedert sich wie folgt:

Der verwaltete Bestand zum 31. Dezember 2024 gliedert sich wie folgt:

Hausbesitz	Anzahl			Summe	Vorjahr
	WE/GE/ EFH	Gar/TG-PI.	Estpl.		
Gesellschaftseigener Bestand <small>(inkl. Objekte im UV, ohne Heizwerke & Bürogebäude)</small>	3.249	811	1.120	5.180	4.993
WEGs	1.847	998	0	2.845	2.734
Fremdverwaltet	1.263	260	0	1.523	1.649
Gesamt	6.359	2.069	1.120	9.548	9.376

Baubetreuung

Im Berichtsjahr wurden zahlreiche bauliche Maßnahmen betreut, insbesondere für die von der Gesellschaft verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften, eine Verbandsgemeinde aus der Region und die Stadt Trier. Der Umsatz in der technischen Betreuung von Baumaßnahmen für Dritte, insbesondere im Rahmen des umfassenden Bestandssanierungsprogrammes der WiT Wohnen in Trier GmbH sowie auch der KSG, Kommunale Siedlungsgesellschaft Bitburg mbH, sank auf rund 611 T€ (VJ 933 T€), da überwiegend bauleitende, dagegen weniger planerische Aufgaben anstanden und eine Sanierungsmaßnahme in Bitburg auf 2025 verschoben wurde.

3.4. Positive Entwicklung der gbt-Dienstleistungs-GmbH

Die gbt-Dienstleistungs-GmbH (kurz: DL) als 100 %ige Tochter fungiert als handwerkliches Kompetenzzentrum und erwirtschaftete 2023 einen Jahresumsatz von 5,09 Mio. € (2022: 2,37 Mio. €). Nach der Integration der Gärtnerei zum 01.01.2024 sind sämtliche Facility-Management-Dienstleistungen dort in einer Hand zusammengeführt. Nachdem 2023 der Turnaround mit einem leicht positiven Ergebnis von 2.834 € (VJ -98 T€) erreicht wurde, rechnen wir für 2024 als Ergebnis der umfassenden Restrukturierung seit 2022 erstmals mit einem sechsstellig positiven Ergebnis bei deutlich gestiegenen Umsätzen.

Die DL setzte im Auftrag der Wohnungsbau- und Treuhand AG (gbt) mit 52 (VJ: 54) Mitarbeitenden 2024 achtzig Leerwohnungen (VJ 127) im Rahmen von Mieterwechseln instand mit Gesamtkosten von 1,8 Mio. €. Der durchschnittliche Aufwand pro Wohnung betrug 22.819 €. Zum Jahreswechsel waren weitere 17 WE in Bearbeitung. Zudem wurden im Rahmen von Mieterwechseln 186 E-Checks durchgeführt. Des Weiteren wickelte sie über 3.989 (2600) Instandhaltungsaufträge im Bestand des Konzernverbundes (auch Provinzial/Inardis, WiT, KSG) ab. Sie stellt in diesem kleinteiligen Geschäft – 16 Aufträge täglich mit 24/7 Service – einen schnellen Zugriff auf handwerkliche Leistungen sicher und trägt damit erheblich zur Zufriedenheit der Mieter bei.

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 6.800 (6.200) Messgeräte angeschafft und verbaut. Der Umsatz der Sparte betrug 2024 rund 224 T€ (153 T€).

3.5. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum Ende des Jahres 2024 waren in der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) 80 Mitarbeitende (VJ 71) beschäftigt, davon 57 (45) in Vollzeit, 12 (13) in Teilzeit, 6 (4) Auszubildende und 5 (5) Aushilfskräfte. 5 (4) VZ-Mitarbeitende waren in Elternzeit bzw. dauerhaft erkrankt. Die Ausweitung der Mitarbeiterzahl ist insbesondere durch Nachfolgeaufbau, die Ausfälle sowie den geplanten zusätzlichen Personalbedarf im



Rahmen der Klima- und Neubaustrategie erforderlich. Einige in den Ruhestand ausgeschiedene langjährige Mitarbeiter stellten ihre Kompetenz weiterhin im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen zur Verfügung. Die DL beschäftigte zum Jahresresultimo 53 Mitarbeitende, davon 48 in Vollzeit.

Die qualifizierte Besetzung der Vakanzen in der bautechnischen Abteilung gelang nach langen Recruiting-Aktivitäten erst zum Jahresende 2024 vor dem Hintergrund der nachlassenden Baukonjunktur. Zum Jahreswechsel gab es keine Vakanzen.

Das Recruiting qualifizierter Kräfte bleibt in allen Bereichen herausfordernd. Trotz umfassender Aktivitäten gingen nur vereinzelt Bewerbungen ein, mehrfach blieb nur der Weg über die kostenintensive Personalvermittlung. Fast 90 % der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen berichten im Branchenmonitor ähnliches. Vor allem bei sog. „Quereinsteigern“ muss die nur teilweise gegebene Eignung durch in- und externe Qualifizierungsmaßnahmen aufgefangen werden. In Trier verschärft der zugkräftige Luxemburger Arbeitsmarkt mit rund 8.500 Auspendlern die Personalsituation zusätzlich. Die Arbeitslosenquote liegt dementsprechend in der Region Trier mit 4,4 (3,9 %) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt mit 6 % (5,7 %).

Der Prozess des Wechsels der geburtenstarken 1960er-Jahrgänge in den Ruhestand hält an. Durch Neueinstellung mittlerer Jahrgänge ist die ehemals einseitige Altersstruktur inzwischen besser durchmischt. Neben der Ausweitung der Recruiting-Aktivitäten begegnen wir der Nachfolgeplanung mit – bei Eignung – garantierten Übernahmen der Auszubildenden sowie mit Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Für 2024 wurde in Zusammenarbeit mit der EBZ-Akademie, Bochum, ein Workshop-Programm zur Führungskräfteentwicklung erfolgreich durchgeführt, um die Führungskompetenzen der 2. Ebene zu entwickeln.

Dies alles wirkte sich auf den Personalaufwand aus. Dieser stieg von 2023 zu 2024 um 390 T€ auf 4,28 Mio. € (VJ 3,89 Mio. €). Der Aufwand für Altersversorgung von Geschäftsleitungs-Pensionären reduzierte sich im Jahr 2024 auf 116 T€. Im Umfang von 532 T€ konnten Rückstellungen aufgelöst werden. Aktuell sind noch 2 Personen bezugsberechtigt.

4. VERMÖGENSLAGE

Die **Bilanzsumme** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,72 % auf 159.187 T€ (VJ 153.481 T€) erhöht.

Aktiva

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 bei gleichzeitigem Zugang von Sachanlagen, vor allem von Anlagen im Bau. Ausgehend von 9,3 Mio. € erhöhten sich diese um 14,4 Mio. € im Geschäftsjahr; aufgrund der Fertigstellung mehrerer Bauvorhaben wurden 16,1 Mio. € entsprechend zu den Grundstücken mit Wohnbauten umgliedert. Das **Anlagevermögen** stieg insgesamt von 128,9 Mio. € auf 141,1 Mio. €. Das **Umlaufvermögen** sank von 24,53 Mio. € im Vorjahr auf 18,03 Mio. €, nachdem Baudarlehen, die im Vorjahr noch liquide auf den Konten verfügbar waren, zweckgemäß verwendet wurden. Dementsprechend verminderten sich die Bankguthaben von 16,13 Mio. € auf 9,05 Mio. €. Wie im Vorjahr konnte die Liquidität interimistisch angelegt werden. Dies sorgte abermals für einen Zinsertrag in Höhe von 401 T€ (VJ 377 T€).

Passiva

Die Veränderung der Passiva basiert im Wesentlichen auf dem Zufluss des relativ hohen Bilanzgewinns. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich trotz Tilgungen von Alt-darlehen leicht durch die Neuaufnahme von Baufinanzierungen sowie einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Vermietung von insgesamt 103,29 Mio. € auf 104,68 Mio. €. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7%-Punkte auf 29,4 % (VJ 27,9 %) verbessert.

Die Vermögensstruktur am Bilanzstichtag in Höhe von 159,19 Mio. € (VJ 153,48 Mio. €) wird mit Eigenkapital von 46,77 Mio. € (VJ 42,88 Mio. €), Rückstellungen in Höhe von insgesamt 6,54 Mio. € (VJ 6,28 Mio. €), Verbindlichkeiten von 104,68 Mio. € (VJ 103,29 Mio. €) sowie passiven Rechnungsabgrenzungsposten von 1,20 Mio. € (VJ 1,03 Mio. €) finanziert. Letztere beinhalten die eingegangenen Tilgungszuschüsse der Landesbank ISB und Kreditanstalt für Wiederaufbau für diverse Bauprojekte.

Die Pensionsrückstellungen haben sich aufgrund einer geschlossenen Vereinbarung zur zukünftigen Anpassung im Berichtsjahr von 3,71 Mio. € auf 3,21 Mio. € vermindert.

Für begonnene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von 1,44 Mio. € (VJ 1,5 Mio. €) gebildet. Eine Rückstellung für noch nicht abgerechnete Bauleistungen besteht in Höhe von 72,39 T€ (VJ 239 T€). Aus den im Vorjahr gebildeten sonstigen Rückstellungen für Instandhaltung konnten 216T€ (43 T€) ertragswirksam aufgelöst werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapital	46.769 T€	42.883 T€	40.346 T€	38.937 T€	37.354 T€	35.706 T€
Eigenkapitalquote	29,3 %	27,9 %	29,8 %	28,5 %	26,8 %	25,0 %
Durchschnittliche Sollmiete	6,96 €/m ²	6,55 €/m ²	6,33 €/m ²	6,16 €/m ²	6,01 €/m ²	5,96 €/m ²
Leerstandsquote zum 31.12. d. J.	0,8 %	1,12 %	3,24 %	2,83 %	2,12 %	2,11 %
Durchschnittlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	37,99 €/m ²	38,18 €/m ²	31,23 €/m ²	36,38 €/m ²	36,32 €/m ²	27,60 €/m ²
Durchschnittliche Kapitalkosten	6,28 €/m ²	7,42 €/m ²	7,63 €/m ²	9,19 €/m ²	9,98 €/m ²	11,80 €/m ²
Jahresergebnis	4.500 T€	3.150 T€	2.023 T€	2.197 T€	2.261 T€	2.390 T€
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	12.082 T€	9.377 T€	7.651 T€	5.836 T€	7.490 T€	9.786 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.452 T€	-8.651 T€	210 T€	-1.013 T€	3.203 T€	543 T€

5. FINANZLAGE

Die Finanz- und Liquiditätslage der gbt ist – auch nach Einschätzung der Hausbanken und der Bundesbank – gut.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte, vor allem Immobilien, 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. Das Unternehmen verfügte am Bilanzstichtag über eine ungenutzte Kreditlinie in Höhe von 2,2 Mio. €.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Bilanzstruktur Aktiva und Passiva im Vergleich



6. ERTRAGSLAGE

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 einen erfreulichen Jahresüberschuss in Höhe von 4,5 Mio. € (VJ 3,15 Mio. €). Der Überschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr abermals deutlich erhöht, um rd. 42 %.

Zuzüglich Erträgen aus Finanzanlagen und sonstigen Erträgen wurde 2024 Erträge in einem Gesamtwert von 32,47 Mio. € (VJ 29,89 Mio. €) eingenommen.

Die Umsatzerlöse stiegen um 8,8 % auf 31,03 Mio. € (VJ 28,5 Mio. €, 2022: 26,02 Mio. €). Während die Mietumsätze weiter auf nunmehr 19,54 Mio. € stiegen, wirkten verminderte Erlöse aus Nebenkostenumlagen aufgrund hoher Erstattungsbeträge an die Mieter ertragssenkend. Dies korrespondiert jedoch mit gesunkenem Aufwand.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Zuwendungen der Landesbank ISB in Höhe von 2,37 Mio. € (VJ 768 €) zur Verlängerung auslaufender Belegungsbindungen für geförderten Wohnraum in mehreren Wohnanlagen. In Anbetracht der Knappheit an bezahlbaren Wohnungen in der Region hält der Vorstand die weitere Bindung um 10 Jahre für sozial geboten und wirtschaftlich nicht nachteilig.

Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Immobilien verkauft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,44 Mio. € (1,39 Mio. €) beinhalten zu 1/3 die Auflösung von Pensionsrückstellungen. Die Rückstellung gemäß externem Gutachten sanken um rund 500 T€ von 3,71 Mio. € auf 3,21 Mio. €. Aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen resultierten 412 T€ (94 T€).

Insgesamt sank der Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen im Berichtsjahr auf 15,18 Mio. € (16,32 Mio. €), stieg für Personal auf 4,28 Mio. € (3,89 Mio. €) und blieb für sonstige betriebliche Aufwendungen mit 1,8 Mio. € (1,7 Mio. €) nahezu stabil; ursächlich für die leichte Veränderung sind vor allem die Kosten der Umstellung des ERP-Systems. Die Abschreibungen beliefen sich auf 3,73 Mio. € (VJ 3,53 Mio. €), hiervon entfielen 3,26 Mio. € (VJ 3,21 Mio. €) auf die lineare Abschreibung des Immobilienbestands.

Bei den Kapital-, Finanz- und Steuererträgen resultieren 75 T€ (372 T€) aus Beteiligungserträgen. Die Gewinnausschüttung der WiT Wohnen in Trier GmbH beträgt 16 T€ (VJ 17 T€) und die Ausschüttung der Kreissiedlungsgesellschaft Bitburg beläuft sich auf 58 T€ (VJ 118 T€); für letzteres waren ungeplante, zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen ursächlich. Die Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG, die nach Auslauf der Bauträgerhaftung für ein Wohneigentumsobjekt zum 31.12.2024 liquidiert wird, trug aufgrund von Rückstellungen in der 2023-Bilanz für Themen der Bauträgerhaftung nichts zum Beteiligungsergebnis bei. Die Zinserträge in Höhe von 401 T€ (VJ 377 T€) resultieren aus laufenden Bankguthaben.

Die Kapitalkosten erhöhten sich trotz der Neubaufinanzierungen angesichts planmäßiger Tilgungen in 2024 und Konditionsanpassungen in 2023 nicht, sie betragen nunmehr 2,01 Mio. € (VJ 2,07 Mio. €). Die Baumaßnahmen wurden zu erheblichen Teilen mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert bzw. die Kapitalaufnahme erfolgte zinsgünstig noch zu Beginn der Zinswende.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2024 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,
- neue Online-Tools zum tagesaktuellen Tracking wesentlicher operativer und wirtschaftlicher Unternehmenskennzahlen

- regelmäßige schriftliche Berichterstattung an den Vorstand und
- regelmäßige schriftliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

2. SPEZIELLER CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

2.1. Chancen und Risiken aus dem Bestandsmanagement

Veränderungen des Immobilienmarktes

Angebot und Nachfrage beeinflussen im Wesentlichen die Verkaufspreise für Immobilien. Die Preise zeigten bis 2022 eine stetige Steigerungstendenz, die sich bundesweit umgekehrt hat, jedoch mit erheblichen regionalen Unterschieden. Bei den Verkaufspreisen für Bestandsimmobilien wurden künftige Klimainvestitionen eingepreist, was vielerorts zu Preisabschlägen führte. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten, da auf der Angebotsseite eher Zurückhaltung bei Investitionen geübt wird, während die Nachfrageseite, vor allem die privaten Anleger, vor dem Hintergrund der Zinsentwicklung ebenfalls Zurückhaltung übt.

Da derzeit gbt-seitig keine Bauträgerprojekte zum Weiterverkauf geplant sind, ist die Entwicklung des Immobilienmarktes auf der Verkaufsseite aktuell für die gbt von untergeordneter Bedeutung. In der Bestandsbewertung liegen aufgrund der linearen Abschreibung große stille Reserven, so dass Bilanzbelastungen aufgrund von Neubewertungen wie bei einigen börsennotierten Immobilienkonzernen ausgeschlossen sind. Zugleich wird die aktuelle Kaufzurückhaltung die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete fördern und sich somit auf das Kerngeschäft als bestandshaltendes Unternehmen positiv auswirken. Die Platzierung der gbt im Segment des bezahlbaren Wohnens entspricht dem Nachfrageschwerpunkt.

Mietenregulierung und Mietenwicklung

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

Steigerung der Mietnebenkosten

Ausgelöst durch die Energiekrise sind viele Nebenkostenpositionen im Jahr 2024 weiter 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 bereits seit Herbst 2022.

Die erhöhten Vorauszahlungsbeträge wurden beibehalten, da ab dem Jahr 2025 neue Gaslieferverträge zu erheblichen Preiserhöhungen führen werden. Der Energie-

kriseneffekt wird dann zeitverzögert um 2 Jahre auch die gbt-Mieter treffen.

Mit dem Klimapaket hat die Bundesregierung beschlossen, das fossile Energieträger wie Öl und Gas, mithilfe des Jahr für Jahr steigenden CO²-Preis künstlich verteuert werden. Die aufgrund der Klimakrise ausgesetzte Erhöhung wurde in 2024 mit einem Sprung von 30 auf 45 €/Tonne überkompensiert. 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.

Die bundesweite Grundlagenermittlung zur Neubewertung der Immobilien für die Grundsteuer, gepaart mit steigenden Hebesätzen der Stadt Trier, beinhaltet zudem auch das Risiko der dauerhaften Erhöhung dieser Steuer.

Weitere erhebliche Kostensteigerungen, z. B. bei der Müllentsorgung oder der Gebäudeversicherung kamen hinzu. Diese Faktoren belasten die Mieter nicht nur aktuell mit einer steigenden „2. Miete“ (+24 %), sondern wirken im Hinblick auf die Mietragfähigkeit der Kunden insgesamt auch dämpfend auf die realisierbaren Kaltmieten. Die gbt wird ihre energetischen Sanierungsprogramme im Rahmen der Klimastrategie 2040 beschleunigen. Vorrangige Projekte für befinden sich bereits in der Realisierung oder der Projektierung.

Mietausfall-Risiko

Der überwiegende Teil der Erlösschmälerungen ist bedingt durch temporären Leerstand infolge von Wohnungsanierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln oder unzureichende Fertigstellung bei Neubauten. Aufgrund des deutlichen Leerstands-Abbaus ist dieses Risiko weiter gesunken.

Das Mietausfallrisiko in Einzelmietverhältnissen ist 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. Nach Angaben des Schuldnerfachberatungszentrums der Uni Mainz war in Trier in 2024 9,49 % der Haushalte überschuldet, das sind mehr Haushalte als in RLP (8,27 % und im Bundesgebiet (8,09 %).

Durch ein weiter verbessertes Forderungsmanagement und Vermittlung von Hilfsangeboten, wie z. B. Wohngeld, konnte der zahlungsbedingte Mietausfall in den aktiven Mietverhältnissen gering gehalten werden. Den risikobehafteten Fällen wird zeitnah und mit individuellen Maßnahmen begegnet. Den verbleibenden Mietausfällen, z. B. aufgrund von Tod oder Illiquidität der Mieter, wird durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe im Einzelfall Rechnung getragen. Die Mietausfälle bewegen sich in einem normalen Rahmen.

Baukosten und Instandhaltungsrisiken

Die Bau- und Instandhaltungskosten unterliegen generell einem hohen Termin- und Kostenrisiko. Der Baukostenindex weist nach der Kostenexplosion von mehr als 30 % in 2021/22 inzwischen nur noch einstellige Plus-Werte aus. Dennoch können mit gleichem Budget heute weniger Maßnahmen umgesetzt werden, alternativ sind höhere

Erhaltungsinvestitionen erforderlich. Preissteigerungen für Material, Liefer- und Materialengpässe, die personelle Leistungsfähigkeit der beauftragten Unternehmen und in bestimmten Fällen auch ein wetterbasierendes Risiko für Bauarbeiten können die Planungsabläufe stark beeinflussen.

Mietanpassungen im Zuge von zumeist energetischen Modernisierungsmaßnahmen können in der Regel nur mit Zeitverzögerung nach Schlussabrechnung der Arbeiten geltend gemacht werden.

Ein Risiko für unvorhergesehene Kosten bei der Instandhaltung, Modernisierung oder Sanierung von Immobilien besteht im Allgemeinen, tritt aber selten überraschend auf, da die Gesellschaft regelmäßig den Bestand kontrolliert. Uns ist bekannt, dass in den kommenden Jahren in zwei Quartieren in erheblichem Maß die Sanierung von schadhaften Wasser-/Abwasserleitungssträngen erforderlich wird. Für 2025 wurde dazu ein Projekt der systematischen Sanierung im Rahmen der Instandhaltungsplanung aufgelegt und mit entsprechenden Budgets ausgestattet. Im Büroobjekt in Koblenz wurden im Zuge baulicher Anpassungen für die Neumieter die Brandschutzanforderungen erheblich ausgeweitet. Neben einer temporären Sicherung des 2. Rettungsweges durch provisorische Treppentürme werden neue außenseitige Fluchttreppen erforderlich. Die temporären sowie dauerhaften Brandschutzmaßnahmen wurden beauftragt. Es wurden Rückstellungen im erforderlichen Umfang gebildet.



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

Effekte aus staatlichem Handeln und Vorgaben

Der Wohnungsmarkt bleibt 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 erfährt die Branche aber auch umfangreiche Landes- und Bundesförderungen – insbesondere im investiven Bereich. Im Rahmen der Bewältigung der Klimakrise steht auch der Gebäudesektor klar im Fokus. Die gbt hat im Jahr 2024 eine umfassende Klimastrategie 2024 – 2040 beschlossen. 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.

Die Diskussionen um die dann abgeschwächt beschlossenen EPBD (European Performance of Buildings Directive) der EU hat belegt, dass Sanierungspflichten theoretisch

zur völligen wirtschaftlichen und operativen Überforderung der Wohnungswirtschaft durch die Politik führen könnten.

Sicher ist: Ohne stabile Förderkulisse auf hohem Niveau wird die Klimawende im Gebäudesektor nicht zu bewältigen sein – schon gar nicht, wenn zusätzlich die Ertragsseite durch neue Mietpreisbremsen und Kürzung der Modernisierungumlagen weiter gekappt wird. Am 11.12.2024 beschloss das Kabinett eine weitere Verlängerung der ursprünglich als Ausnahmeregelung gedachten Mietpreisbremse sowie die Ausweitung auf Neubauprojekte bis Baujahr 2019. Deren Verfassungskonformität wird angezweifelt.

Nach der Über-Nacht-Streichung der KfW-Förderprogramme für den Neubau von Energieeffizienzgebäuden in 2022 hat die lange Unsicherheit um die Neujustierung der Förderprogramme der ISB in Rheinland-Pfalz 2024 zu weiterer Verunsicherung in der Projektentwicklung geführt. Diese Politik der Unverlässlichkeit setzte sich 2024 somit fort, während die baulich-energetischen Anforderungen weiter stiegen. Investitionsentscheidungen können immer weniger auf sicherer Kalkulationsbasis getroffen werden. Der politische Zickzack-Kurs muss derzeit als hohes Risiko für die Projektfinanzierung bewertet werden. Planungs- und Investitionssicherheit sieht anders aus.



Allgemeine Krisensituationen (Katastrophen, Pandemie etc.)

Zum Bilanzstichtag liegen uns keine krisenbedingten Mietausfälle oder Stundungen vor. Ein Starkregen im Mai 2024 verursachte Schäden auf der Baustelle in Hetzerath im Umfang von rund 300 T€, die zu 2/3 durch die Bauleistungsversicherung gedeckt wurden. Alle gbt-Gebäude haben integrierten Elementarschutz in den Gebäudeversicherungs-Policen. Insgesamt rechnen die Versicherer grundsätzlich mit steigender Zahl und größerem Ausmaß witterungsbedingter Schäden, was sich in den deutlich gestiegenen Prämien niederschlägt.

Fachkräftemangel

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. 4.666 offene Stellen meldete die Trierer Arbeitsagentur für Dezember. Dies zeigte sich auch in den Arbeitslosenzahlen. Schon das Land Rheinland-Pfalz lag mit 5,3 % um 0,7 % unter dem Bundesdurchschnitt, die Region Trier nimmt aber auch innerhalb des Bundeslandes mit nur 4,4 % (Stand: Dez. 24) bzw. 12.961 Personen trotz Steigerung um 11 % weiterhin eine Niedrigspitze ein. Allerdings liegt die Stadt Trier mit 7,3 % über allen Durchschnittswerten. Die vergleichsweise 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, u. a. durch notwendige Einschaltung von Personalvermittlern.

Dennoch konnte die gbt-Gruppe im Berichtsjahr aufgrund ihrer guten Arbeitsbedingungen, ihres sinnhaften Geschäftsfeldes in einer rezessionssicheren Branche und moderner Personalsuche die benötigten Mitarbeiter gewinnen, viele davon im handwerklichen Berufen. So konnten extern eingekaufte Leistungen teilweise durch Eigenleistung ersetzt und überschüssige Kapazitäten der gbt-Dienstleistungs-GmbH erstmals im Konzernverbund oder in Fremdverwaltungen eingesetzt werden. Zur Jahreswende waren alle Vakanzen besetzt.

Derzeit sind in der Immobilienwirtschaft noch keine KI-Anwendungen marktreif, werden jedoch von den Softwarehäusern vorangetrieben. Mittelfristig ist mit weiterer Digitalisierung von Standard-Verwaltungsprozessen zu rechnen.

2.2. Chancen und Risiken aus der Projektentwicklung

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 ausschließlich für die Erweiterung des eigenen vermietbaren Bestandes.

Objekte in der Bauphase

Das Risiko von Kostensteigerungen hat sich in 2024 reduziert, da die Baukosten moderater stiegen und angesichts vieler Projektstornierungen wieder mehr Anbieter-Wettbewerb vorhanden ist. Dies gilt auch für die im Bau befindlichen Projekte. Dem grundsätzlichen 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 eigene Bauleitung 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 und Bürgschafts-Absicherungen zu minimieren.

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 würde 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. Dies war zuletzt nur beim Beteiligungsunternehmen Domizil an den Thermen (i.L.) der Fall und ist abgeschlossen. Die gbt verfolgt aktuell keine Bauträgerprojekte.

2.3. Chancen und Risiken aus der Finanzierung

Zinsentwicklung, Finanzierung und Prolongation

Nach der Zinswende in 2022 wurden Neu- und Umfinanzierung erheblich teurer, im Gegenzug werfen festgelegte Guthaben potenziell wieder Zinsen ab. Da der Kreditbedarf für die Bauvorhaben über zinsgünstige Fördermittel mit hohen Tilgungszuschüssen bzw. zu Beginn der Zinswende im Vorjahr eingedeckt wurden, war in 2024 nur Neufinanzierungsbedarf für die Restmittel Projekt Kloster Bethanien gegeben. Diese wurden in der 2. Jahreshälfte mit nach ersten Zinssenkungen eingedeckt. Die erweiterte Investitionstätigkeit führte insgesamt zu moderat steigendem Zinsaufwand in 2024.

Unsere mittel- bis langfristigen Verbindlichkeiten sind in der Regel durch entsprechende Zinsvereinbarungen gesichert. Zu Beginn des Jahres 2022 waren günstige Zinsfenster genutzt worden, um umfangreiche Forward-Prolongationen durchzuführen, so dass auch 2024 nur einzelne Prolongationen anstanden. Zudem wirkt die frühere Nutzung von Prolongationsspielräumen, Umfinanzierungen oder Ablösungsmöglichkeiten von Darlehen nach. Die Überwachung der Darlehenslaufzeiten spielt bei der Betrachtung eine entscheidende Rolle und wird mit entsprechenden IT-Produkten gewährleistet, so dass frühzeitig auf Veränderungen reagiert werden kann.

Liquidität

Die gbt überwacht die Zahlungsströme über ihre Konten täglich und hält zur Kontrolle

eine verbesserte Liquiditätsplanung vor, mit deren Hilfe die Gesamtlage bedarfsge-
recht abgebildet und gesteuert wird. Notwendige oder unvorhergesehene Verände-
rungen werden umgehend im laufenden Kontrollprozess berücksichtigt.

Keine steuerrechtliche Veränderungen

Aufgrund der Fusion zwischen Provinzial NordWest Holding und Provinzial Rheinland
in 2020 (Mehrheitsgesellschafter gbt) wurde zum Erhalt der steuerlichen Verlustvor-
träge ein Antrag nach § 8c Abs. 1 S. 5 KStG gestellt (weiteres gem. Geschäftsbericht
2023). Der Steuerbescheid über die gesonderte Feststellung des verbleibenden Ver-
lustvortrages zu Körperschaftsteuer zum 31.12.2020 der Finanzbehörde war mit Da-
tum 15.3.2023 ergangen. Der Bescheid enthält keinen Vorbehalt der Nachprüfung.
Ein latentes Risiko besteht fort, dass im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung
(Betriebsprüfung) die Thematik nochmals aufgegriffen werden könnte.

2.4. Weitere Chancen und Risiken aus allgemeinen Rahmenbedingungen

Aus dem demografischen Wandel

Der demografische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft führt dazu, dass die
Nachfrage nach altersgerechten und bezahlbaren Wohnlösungen in den kommen-
den Jahren stetig zunehmen wird. Es könnten sich daher Chancen aus der altersge-
rechten Modernisierung und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte erge-
ben. In unseren derzeitigen Projekten Trier-Ruwer; Hetzerath und Kloster Bethanien,
Trier-Kürenz, haben wir bereits derartige Ansätze berücksichtigt. Entsprechende Part-
nerschaften mit lokalen Sozialträgern wurden begründet.



Wohnen mit Pflege und medizinischem Versorgungszentrum in Hetzerath

Aus der Energieversorgung

Ende 2021 schloss die gbt einen 3-jährigen Gasliefervertrag zu festen Konditionen,
der die Mieter bisher im Rahmen der Energiekrise privilegiert und eine günstige Gas-
versorgung auf Vorkrisenniveau bis Ende 2024 ermöglicht. Trotz Nutzung eines güns-

tigen Preisfensters für den Mengeneinkauf für 2025 und 2026 im Sommer wird der Preis pro kWh sich ab Anfang 2025 verzweieinhalbfachen. Die gbt begegnete dem Risiko hoher Nachzahlungen mit vorsorglichen Anpassungen der Nebenkostenvorauszahlungen, um Liquiditätsfolgen auf Unternehmens- und Mieterseite vorzubeugen. Zudem wird die Reduzierung des Energieverbrauches durch das Klimaprogramm hier langfristig die Abhängigkeit reduzieren.

Bereits heute leisten 42 Photovoltaikanlagen auf gbt-Dächern einen nennenswerten Umsatz- und Ergebnisbeitrag. Im Zusammenhang mit Neubauprojekten und energetischen Dachsanierungen wurde die eigene Solarstromerzeugung konsequent weiter forciert.

Zudem verfolgen wir, u.a. in Gesprächen mit den lokalen Stadtwerken, weiter die Fragestellung, 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 kommenden Jahre werden im Zeichen der Bestandsverjüngung und der nachhaltigen Verbesserung der Portfolioqualität, insbesondere durch Anpassungen an die Herausforderungen des Klimawandels, stehen. Dadurch kann der Wert des Bestandes sowie die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Dem stehen allerdings hohe Investitionen gegenüber. Das nachhaltig solide Geschäftsfeld der Vermietung mit sicheren Erträgen und die gute wirtschaftliche Lage des Unternehmens bieten eine stabile Grundlage für zukunftssichernde Investitionen.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Miete und die damit einhergehende Preisentwicklung ist in Trier unverändert gut. Das bezahlbare Marktsegment, in dem sich die gbt als großer Bestandhalter platziert hat, ist am stärksten nachgefragt und besonders robust. Aktuelle Markt- und Konjunktoreinflüsse 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 konnte ab der zweiten Jahreshälfte 2023 der Leerstand kontinuierlich gesenkt werden. Das erreichte Niedrigniveau wurde in 2024 ganzjährig gehalten, so dass die Erlösschmälerungen gering blieben. Anders sieht es allerdings in der Nachvermietung von Gewerbeobjekten aus. Aufgrund des geringen Umfanges an Gewerbeimmobilien ist dies jedoch für die gbt von untergeordneter Bedeutung. Ein Großteil der freien Flächen der Büroimmobilie in Koblenz konnte in 2024, u.a. an die Stadtverwaltung, vermietet werden. Die baulichen Anpassungsmaßnahmen laufen.

Im Prognosebericht des Jahresabschlusses 2023 ist die Gesellschaft von einem Ergebnis von mindestens 2 Mio. € für 2024 ausgegangen. Das erwirtschaftete Ergebnis für das Jahr 2024 beträgt nach Steuern aufgrund der geschilderten Faktoren und der hohen, einmaligen Sondererträge aus Subventionen 4,5 Mio. € und liegt damit beim Doppelten des Prognoserahmens.

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2025 mit einer weiterhin guten Geschäftsentwicklung und einem Jahresüberschuss von 2 – 2,6 Mio. €.

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 2025

Der Vorstand



SYBILLE JESCHONEK



RALPH OTTE

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024

der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier

BILANZPOSITION	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge 2024	Abgänge 2024	Umbuchungen 2024	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Lizenzen und ähnliche Rechte	728.056,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	728.056,88 €
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	180.422.916,45 €	133.950,97 €	0,00 €	15.646.922,00 €	196.203.789,42 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.212.660,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.212.660,01 €
Technische Anlagen und Maschinen	4.683.046,03 €	306.150,20 €	0,00 €	701.028,74 €	5.690.224,97 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.159.397,57 €	103.801,92 €	17.445,40 €	0,00 €	2.245.754,09 €
Anlagen im Bau	9.304.009,80 €	14.401.395,49 €	0,00 €	-16.093.451,63 €	7.611.953,66 €
Geleistete Anzahlungen	254.499,11 €	1.000.000,00 €	0,00 €	-254.499,11 €	1.000.000,00 €
Sachanlagen gesamt	215.036.528,97 €	15.945.298,58 €	17.445,40 €	0,00 €	230.964.382,15 €
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	495.825,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	495.825,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	583.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	583.000,00 €
Beteiligungen	2.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.500,00 €
Finanzanlagen gesamt	1.081.325,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.081.325,00 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	216.845.910,85 €	15.945.298,58 €	17.445,40 €	0,00 €	232.773.764,03 €

ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
Kumulierte 01.01.2024	auf Bestand zum 01.01.2024	auf Zugänge 2024	auf Abgänge 2024	auf Umbuchungen 2024	Kumulierte 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
703.948,88 €	12.276,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	716.224,88 €	11.832,00 €	24.108,00 €
76.807.049,34 €	2.806.319,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	79.613.369,28 €	116.590.420,14 €	103.615.867,11 €
6.135.211,23 €	454.452,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.589.663,23 €	11.622.996,78 €	12.077.448,78 €
2.718.620,03 €	248.653,20 €	29.256,46 €	0,00 €	1.907,09 €	2.998.436,78 €	2.691.788,19 €	1.964.426,00 €
1.578.547,57 €	162.382,00 €	11.597,92 €	1.164,40 €	0,00 €	1.751.363,09 €	494.391,00 €	580.850,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.611.953,66 €	9.304.009,80 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.000.000,00 €	254.499,11 €
87.239.428,17 €	3.671.807,14 €	40.854,38 €	1.164,40 €	1.907,09 €	90.952.832,38 €	140.011.549,77 €	127.797.100,80 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	495.825,00 €	495.825,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	583.000,00 €	583.000,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.081.325,00 €	1.081.325,00 €
<u>87.943.377,05 €</u>	<u>3.684.083,14 €</u>	<u>40.854,38 €</u>	<u>1.164,40 €</u>	<u>1.907,09 €</u>	<u>91.669.057,26 €</u>	<u>141.104.706,77 €</u>	<u>128.902.533,80 €</u>

ANHANG 2024

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

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023 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 Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden 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. Gebrauchte 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 zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen auf die gbt-Dienstleistungs-GmbH, bewertet.

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke sind mit den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

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 (i.L.)“ gegründet; sie befindet sich aktuell in Liquidation. Das Unternehmensziel war die Realisation und Vermarktung einer Eigentumswohnanlage in Trier. Nach Gewinnverwendungsbeschluss 2024 zum Jahresergebnis 2023 beläuft sich die Restforderung von 11,6 T€, ausgewiesen unter den „Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“.

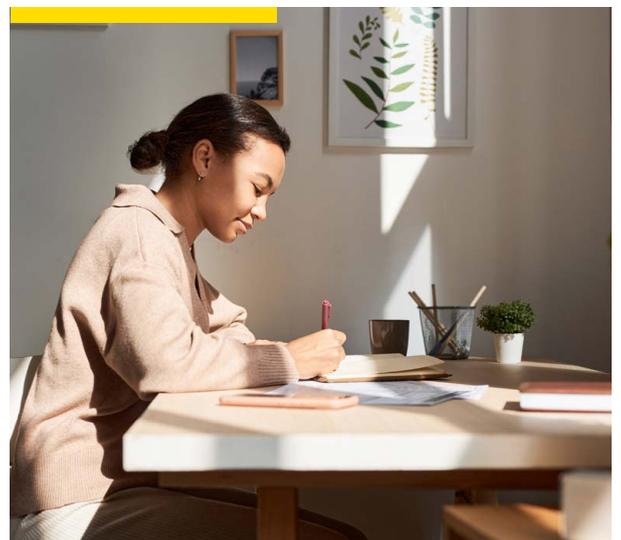
Liquide Mittel sind zum Nominalwert bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Einnahmen, die Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen. Hier sind Tilgungszuschüsse der Investitions- und Strukturbank für Modernisierungs- und Neubauvorhaben passiviert.



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. 31.12.2024 (10-jähriger Durchschnitt)	1,90 %
Erwartete Rentensteigerung p. a.	2,10 % bzw. 1,50 %
Gehaltstrend	2,60 %
Fluktuation	0,00 %

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt -28.947,00 EUR. 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 mit ihrem Erfüllungsbetrag 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. 31.12.2024 (Zinssatz bei Restlaufzeit von 15 Jahren)	1,97 %
Erwartete Steigerung der Beihilfekosten	3,50 %
Geschätzte Beihilfekosten pro Person	9.565,51 €

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** und Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. Wo-BauG sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Provinzial Lebensversicherung AG betragen zum Bilanzstichtag 15.541.268,15 € (VJ. 16.653.372,17 €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind kurzfristiger Natur und resultieren aus durch die gbt-Dienstleistungs-GmbH abgerechneten Leistungen, die zeitnah ausgeglichen wurden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist aus der dem Anhang beigefügten Anlage ersichtlich.
2. 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	185,4 T€ (63,7 T€)	22,5 T€ (3,1 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. Rücklagenpiegel:

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Zuführung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Zuführung im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	3.136.304,22 €	0,00 €	224.995,00 €	3.361.299,22 €
Bauerneuerungsrücklage	23.924.440,91 €	882.765,74 €	2.137.451,08 €	26.944.657,73 €
Andere Gewinnrücklagen	4.100.049,60 €	0,00 €	0,00 €	4.100.049,60 €
Gesamt	31.160.794,73 €	882.765,74 €	2.362.446,08 €	34.406.006,55 €

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. Monat des Folgejahres	1.437 T€
b)	Reparaturverpflichtungen	70 T€
c)	Gewährleistungsansprüche	5 T€
d)	Nachrüstungsverpflichtung Brandschutz	1.141 T€
e)	Unbezahlter Baufortschritt	72 T€
f)	Betriebskosten	200 T€
g)	Sachkosten	
	Jahresabschlusskosten,	87 T€
	Sonstige sächliche Kosten	77 T€
h)	Rechtsstreitigkeiten, Prozesskosten	28 T€
i)	Personalkosten	
	Für Verpflichtungen aus Beihilfeleistungen	67 T€
	Sonstige Personalkosten	58 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 VERLUST-RECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden überwiegend im Raum Trier erwirtschaftet.

Die Pensionsrückstellungen wurden in Höhe von 532 T€ planmäßig aufgelöst. Um einen negativen Ausweis der Aufwendungen für Altersversorgung zu vermeiden, wurde der saldierte Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gewählt.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet 401 T€ Zinserträge aus der Anlage von Liquiditätsüberschüssen am Geldmarkt.



D. SONSTIGE ANGABEN

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

- a) Verbindlichkeiten aus Ausfallbürgschaften zu Gunsten des Landes Rheinland-Pfalz, der Landesbank Rheinland-Pfalz und der Sparkasse Trier für Bauherren betreuter Bauherrengemeinschaften **121 T€**

Diese Bürgschaften werden im Fall der Tilgung/Ablösung der Finanzierungsmittel oder bei Weiterveräußerung durch die Ersterwerber gelöscht. Die Gesellschaft hat seit Verkauf der Bauherrenmodelle keinen einzigen Fall der Inanspruchnahme erlitten. Insofern schätzen wir das Risiko der Inanspruchnahme hier als äußerst gering mit einer maximalen 10 %-Möglichkeit.

- b) Zahlungsbürgschaft der Sparkasse Trier zur Absicherung von Vorleistungen eines an den Anlagen im Bau beteiligten Bauunternehmers, Befristung bis zum 31.10.2025 **291 T€**

Das Risiko der Inanspruchnahme wird hier als äußerst gering eingeschätzt

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 **294 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 2023
Kommunale Siedlungs-GmbH Bitburg	Bitburg	51,02 %	3.459,2 T€	127,7 T€
gbt-Dienstleistungs-GmbH	Trier	100,00 %	-432,7 T€	2,8 T€
Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG (i.L.)	Trier	50,00 %	5,2 T€	-69,8 T€
WiT Wohnen in Trier GmbH	Trier	51,00 %	60,0 T€	35,0 T€

4. Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug 73 (64), davon 53 (46) Vollbeschäftigte, 12 (13) Teilzeitbeschäftigte, 5 (3) Geringfügig Beschäftigte, 3 (2) Beschäftigte im Mutterschutz.

5. Gesamtbezüge an und Pensionsrückstellungen für Organmitglieder

- a) Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr **17.000 €**
- b) Leistungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von **161.387,97 €**
- c) Die Pensionsrückstellungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen am Bilanzstichtag **3.212.043,00 €**
- 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

<i>Sybille Jeschonek</i>	<i>Ralph Otte</i>
Köln	Ibbenbüren

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

*Sabine **Krummenerl***

Vorsitzende
Vorstand der Provinzial Holding AG,
Münster

*Markus **Fehr***

Bereichsleiter Geschäftsfeld Industrie, der
Provinzial Versicherung AG, Düsseldorf

*Matthias **Melchisedech***

CDU-Fraktionsmitglied im Rat der Stadt
Trier

*Wolfram **Leibe***

stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Stadt Trier, Trier

*Sabine **Herschler** **
kfm. Angestellte, Trier

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

*Dr. Marian **Berneburg***

Geschäftsführer der CAML Endeavors UG,
Düsseldorf

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

*Thomas **Stein***
Gebietsdirektor -Gebietsdirektion der
Provinzial Versicherung AG, Trier

*Steve **Dörr****

staatl. gepr. Techniker und eingetragener
Energieberater, Trier

*Christian **Kubanek** **
Kfm. Angestellter, Bachelor of Arts (B.A),
Business Administration, Ayl

*Janett **Zender** **
kfm. Angestellte, Immobilienkauffrau,
Bitburg

**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	613.555,26 €
2. Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	1.523.896,74 €
	<hr/>
Bilanzgewinn	2.137.452,00 €
	<hr/> <hr/>

Trier, 06. Februar 2025

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					Art der Sicherung ¹
	INSGESAM	RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
	(Vorjahr)	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	77.831.007,91 €	5.856.115,10 €	17.452.239,77 €	54.522.653,04 €	77.831.007,91 €	G
	77.845.162,11 €	6.006.671,59 €	18.946.380,37 €	52.892.110,15 €	76.878.921,98 €	G
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	15.541.268,15 €	1.053.103,50 €	3.630.077,37 €	10.858.087,28 €	15.541.268,15 €	G
	16.653.372,17 €	1.112.195,75 €	4.452.818,41 €	11.088.358,01 €	16.653.372,17 €	G
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	7.801.722,13 €	7.801.722,13 €	0,00 €	0,00 €		
	7.649.878,51 €	7.649.878,51 €	0,00 €	0,00 €		
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	2.191.607,31 €	2.191.607,31 €	0,00 €	0,00 €		
	322.230,91 €	322.230,91 €	0,00 €	0,00 €		
<i>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	986.794,16 €	986.794,16 €	0,00 €	0,00 €		
	557.786,44 €	557.786,44 €	0,00 €	0,00 €		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	277.782,43 €	277.782,43 €	0,00 €	0,00 €		
	256.163,89 €	256.163,89 €	0,00 €	0,00 €		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	49.336,64 €	49.336,64 €	0,00 €	0,00 €		
	8.707,65 €	8.707,65 €	0,00 €	0,00 €		
GESAMTBETRAG	104.679.518,73 €	18.216.461,27 €	21.082.317,14 €	65.380.740,32 €	93.372.276,06 €	
	103.293.301,68 €	15.913.634,74 €	23.399.198,78 €	63.980.468,16 €	93.532.294,15 €	

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 geprüft. Den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Geschäftsbericht, einschließlich des Berichts des Aufsichtsrats, 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 Ge-

sellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

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 Ver-

antwortung 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 wesentlichen falschen Darstellungen auf-

grund 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 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 ge-

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 (ggbt), Trier, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 14. März 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Engelshove Dr. Lindner
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin





**GBT – WO
LEBEN IM
ALTER LEBENS-
WERT IST**

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Konzept & Layout

Agentur Bohr
www.agenturbohr.de

Fotografie & Bildmaterial

Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier
Agentur Bohr
www.stock.adobe.com

Veröffentlichung: August 2025



SONNEN-ENERGIE
für nachhaltiges Wirtschaften



DIE GBT-PROFIS
Instandhalten, modernisieren & sanieren



ZUHAUSE FÜR SENIOREN
Barrierefrei, mit Pflegeangebot oder in Gemeinschaft

