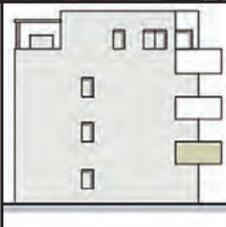
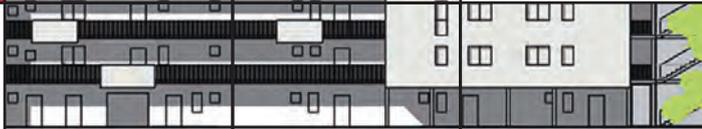
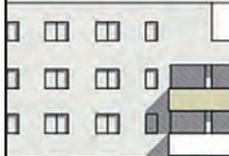
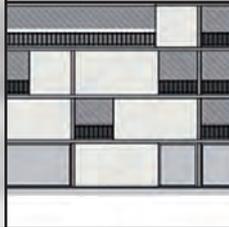


# Geschäftsbericht 2022

Seit  
1931





# Unternehmensdaten **BVT**

## Vorstand

---

**Marco Wolf**, Dipl.- Kaufmann, Steuerberater  
**Michael Begon**, Dipl.-Ingenieur (FH) ab 01.05.2022  
**Albrecht Huber**, Dipl.- Kaufmann

## Aufsichtsrat

---

**Norbert Feder**, Rechtsanwalt  
Vorsitzender

**Gerhard Dehen**, Bankkaufmann  
Stellv. Vorsitzender

**Gertrud Könen**, Altenpflegerin

**Dagmar Quiring**, Architektin

**Hartmut Böhme**, Bauingenieur

**Mario Reduch**, Elektroinstallateurmeister

## Rechtsform

---

Eingetragene Genossenschaft, Vermietungs-  
genossenschaft nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG

## Sitz der Genossenschaft

---

Benediktinerstraße 44  
D-54292 Trier

## Gründung und Eintragung

---

12. Februar 1931  
Amtsgericht Wittlich  
Gen-Reg. 1046

## Anschrift

---

BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG  
Benediktinerstraße 44, D-54292 Trier  
Tel. 0651 / 1 47 65 - 0 Fax 0651 / 1 47 65 - 20  
E-Mail: [info@bvt-trier.de](mailto:info@bvt-trier.de)  
Internet: [www.bvt-trier.de](http://www.bvt-trier.de)

## Öffnungszeiten

---

Wir sind gerne nach vorheriger  
Terminvereinbarung für Sie da.



# Lagebericht

## ■ Gesamtwirtschaftliche Situation

Das Wirtschaftsjahr 2022 war geprägt von den Faktoren Inflation, Ukraine-Krieg und anhaltender Lieferprobleme, Facharbeitermangel und Zinssteigerungen.

Im Zusammenspiel dieser Faktoren war die Inflationsrate im Januar 2022 bereits auf 4,9% gestiegen, steigerte sich im Jahresverlauf zum Oktober auf 10,4%, und betrug im Dezember 2022 immer noch 8,6%. Im Jahresdurchschnitt betrug die Inflationsrate 7,9%.

Weltwirtschaftlich ausschlaggebende Faktoren waren hierbei der Ausbruch des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022, die sich daraus ergebenden wesentlich gestiegenen Preise für Energielieferungen, insbesondere Gas, in der Folge aber auch für die weiteren Energieträger.

Wohnungswirtschaftlich wesentlich war das völlig unerwartete Stoppen aller sog. KfW 55-Förderungen. Das Bundeswirtschaftsministerium hatte am und zum 24. Januar 2022 völlig überraschend angekündigt, dass bei der staatlichen KfW-Bank ab sofort keine neuen Anträge für die Förderung effizienter Gebäude nach Energiestandard KfW 55 mehr gestellt werden können.

Dies hatte vor dem Hintergrund weiterhin anhaltend hoher Preise für Materialbeschaffung und Baukosten natürlich die Neubaupläne fast sämtlicher Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen zum sofortigen Erliegen gebracht.

Steigende Energiepreise stellten in der Folge im Jahr 2022 eine große Herausforderung dar. Zwar wurde versucht, mit staatlicher Hilfe z.B. über Energiepreispause, Gas- und Strompreispause in verschiedenen Ausprägungen, die Folgen explodierender Energiepreise abzumildern. Dennoch trat zu Beginn des Winters die Situation auf, dass die gesamte Bevölkerung zur Energieeinsparung aufgerufen werden musste, weil nicht klar war, ob die Gasspeicher ausreichend gefüllt seien, um einen kalten Winter zu überbrücken.

Auch die Industrie musste natürlich ausreichend mit Gas versorgt werden, um deren Produktion aufrecht erhalten zu können

Alternative Beschaffungswege insbesondere für Gas waren, trotz politischer Priorisierung, nicht so schnell zu schaffen.

Letztlich müssen sich alle Verbraucher auf wahrscheinlich dauerhaft nicht mehr wesentlich sinkenden Energiepreise einstellen. Dies bedeutet jedoch, letztlich müssen Industrie, private Haushalte, Mieter und Eigentümer die exorbitant gestiegenen Energiekosten verkraften.



## ■ Ausblick

Nach heutigem Stand werden sich die Energiepreise dauerhaft auf hohem Niveau bewegen. Das Zinsniveau wird sich bei dauerhaft hoher Inflation ebenfalls nach oben bewegen, und auf hohem Niveau verharren. Dadurch wird sich auch eine Lohnspirale in Gang setzen, die wiederum die vorgenannten Faktoren beeinflussen wird.

Die geplanten, zurzeit aber noch nicht beschlossenen Maßnahmen der Bundesregierung zur Verbesserung der Energieeffizienz von Wohnraum hat vor allem für die älteren Wohnungsbestände gravierende Auswirkungen. Die Umsetzung der gesetzlich geplanten Vorgaben ist vielerorts nur schwierig und nur kostenintensiv möglich. Oft ist auch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Heizungssystemen technisch fast nicht möglich, sowie weiterhin wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Hier werden auf die Hausbesitzer und Vermieter Kosten in Milliardenhöhe zukommen, welche letztlich refinanziert werden müssen. Nach unserer Einschätzung werden schon allein dadurch langfristig die Mietpreise steigen müssen.

Hier sollte der Gesetzgeber gut daran tun, mit Augenmaß zu reagieren, und nicht starre Regelungen und Fristen vorgeben.

Der Gesetzgeber sollte den Eigentümern vor Ort die Möglichkeit geben, hausindividuell sinnvolle Maßnahmen zu treffen. Dies ist unter den momentan diskutierten Entwurf des „Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)“ fraglich. Die Notwendigkeit von Energieeffizienzmaßnahmen steht außer Frage, jedoch bedarf es dazu massiver finanzieller staatlicher Unterstützung für die geforderte rasche Umsetzung der gesetzlich beschlossenen Maßnahmen.

## ■ Einzelwirtschaftliche Situation

Die BVT konnte Mitte des Jahres 2022 den **Neubau WIM (Wohnen im Maarviertel)** bezugsfertig melden. Die Mitglieder konnten 28 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit 35 Tiefgaragenstellplätzen beziehen. Die Wohnungen sind barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht. Jeweils ausgestattet mit Aufzug und moderner Energietechnik (zentrale Luft-Wärme-Pumpe) können diese Wohnungen auch unsere älteren Mitglieder mit Handicap zukunftsweisend versorgen. Der Mietpreis für die staatlich geförderten Wohnungen beträgt zurzeit 7,40 Euro pro qm.

Auch die BVT wurde vom oben erwähnten Förderstopp der wohnungswirtschaftlichen Förderung der Bundesregierung beim Projekt **WohnRaumWest** betroffen. Hier herrschte im Januar 2022 zunächst Ungewissheit für die weitergehende Förderung des Projektes. Daher musste auch dieses Vorhaben, wie bundesweit fast alle geförderten Projekte, zunächst gestoppt werden. Nachdem ist Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB RLP) im März 2022 deren Förderbedingen neu und verbessert gestaltet hat, konnte mit neuerlicher Wirtschaftlichkeitsberechnung das Projekt weiter geplant werden.

Zusammen mit weiteren Partnern ist das Neubauprojekt **WohnRaumWest** im Westen von Trier geplant, welches als Pilotprojekt zu 100% öffentlich geförderten Wohnraum als Quartierslösung ausweisen soll. Aufgrund der verbesserten Förderbedingungen der ISB und unter Beachtung des satzungsgemäßen Auftrages der BVT konnte das Projekt neu kalkuliert werden. Hieraus ergab sich eine positive Wirtschaftlichkeitsberechnung, so dass Vorstand und Aufsichtsrat dieses Projekt weiter betreiben wollen. Die übrigen Partner sind ebenfalls zur weiteren Fortführung des Projektes bereit.

Für die BVT bedeutet das Projekt WohnRaumWest den Neubau von ca. 40 hochwertigen, verkehrsgünstig gelegenen und energetisch hochmodernen, teilweise barrierefreien Wohnungen. Mit allen Partnern umfasst dieses Projekt ca. 130 Wohnungen, unter Anwendung eines topmodern erarbeiteten Energiekonzept. Dieses Projekt wird autoarm mit einer zentralen Parkanlage geplant, und mit einem Anschluss an eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung erbaut. Das Projekt stellt damit auch einen für Trier besonderen, zukunftssicheren Beitrag zur Energiewende bei.

Der Förderantrag wurde noch im Dezember 2022 bei der ISB Rheinland-Pfalz eingereicht.





*Bauprojekt WohnRaumWest*

Diese aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus geförderten Wohnungen können unter Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines zu einer außerordentlich günstigen Miete von 7,70 EU/qm vermietet werden.

Zur Realisierung des Projektes trug insbesondere die günstige Zinspolitik über die benötigten Fremdkapitalmittel der Förderbanken bei. Zu Beginn des Jahres 2023 wurden zwar neuerlich die Förderbedingungen geändert. Diese sehen nun eine längere Sozialbindung bei etwas höherer Förderung und gleicher Zinsbindung vor. Aufgrund des im Dezember 2022 bereits eingereichten Förderantrages stehen der BVT nun beide Förderwege je nach Opportunität offen.

Das Grundstück hierzu soll im laufenden Jahr 2023 erworben, und der Bauantrag bis Ende 2023 eingereicht werden. Mitte des Jahres 2024 könnte dann voraussichtlich mit dem Bau begonnen werden. Die Fertigstellung wird im Jahr 2026 erwartet.

Bis dahin werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des laufenden Wohnungsbestandes vorangetrieben. Dies betrifft im Wesentlichen energieeffiziente Investitionen in Wärmedämm-Verbundsysteme, energetische Modernisierung von Fenstern, bautechnisch notwendige Sanierung von Balkonen, der laufende Anstrich von Fassaden, Anbringung von PV-Anlagen mit Netzeinspeisung, Austausch von Gaszentralheizungen und Umstellung auf Wärmepumpen.

#### ■ **Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften**

Auch der bauliche Zustand der nach WEG-Recht im Jahr 2022 verwalteten 349 Eigentumswohnungen, sowie einer Tiefgarage in 16 Wohnungseigentümergeinschaften ist aufgrund ständiger Instandhaltung und der auf Wunsch der Eigentümer erfolgten Wertverbesserungen als gut zu bezeichnen. Auch durch die beim Verkauf einzelner Wohnungen relativ hohen erzielten Preise wird dies bestätigt. Die in den letzten 20 Jahren rund 9 Millionen Euro Investitionsvolumen in die verwalteten Wohnungen waren also gut angelegtes Geld.

#### ■ **Vermietungssituation:**

Da im Wohnungsmarkt Trier vor allem bezahlbare 2-3 Zimmerwohnungen bis rund 80 qm in zeitgemäßer Ausstattung stark nachgefragt sind, und die BVT in diesem Segment mit Ihrem Bestand von inzwischen 1.106 Einheiten gut vertreten ist, war auch im Geschäftsjahr die Vermietung jederzeit gesichert. Hinzu kommt, dass die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen trotz Ihres hohen Wohnwertes mit € 6,75 (Vj. 6,63) pro qm signifikant unter dem Mietspiegel von Trier liegt.

Sowohl Mietausfälle, als auch die Rückstände aus Mieten waren mit T€ 64,6 (Vj. 89,9) bzw. mit T€ 38,9 (Vj. 24,8) wieder im Vergleich zum gesamten Mietaufkommen mit 1,1% (Vj. 1,6%), respektive 0,7% (Vj. 0,5%) relativ gering.

Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen erscheint auch in den nächsten Jahren gesichert.

### ■ Bauvolumen

Das Bauvolumen betrug T€ 3.589 im Geschäftsjahr 2022. Hiervon entfallen € 1.871.000 auf die Fertigstellung des Neubaus „Wohnen im Maarviertel (WIM“); T€ 1.534 (Vj. T€ 1.575) auf die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, T€ 106 (Vj. T€ 185) auf die Eigentumsanlagen und T€ 79 (Vj. T€ 45) auf die Vorbereitung von Neubaumaßnahmen.

Innerhalb des eigenen Bestandes wurden im Geschäftsjahr für die ständige und intensive Pflege der Bestandswohnungen € 1.277.000 als Instandhaltung (Vorjahr € 1.311.000) und zur Wertverbesserung € 257.000 (Vorjahr € 264.000) ausgegeben. Diese Kosten entstanden insbesondere bei der Neuvermietung älterer Wohnungen, die nicht mehr zeitgemäß ausgestattet waren.

### ■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2022 enthält mit T€ 54.290 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen war zum Bilanzstichtag 31.12.2022 fristgerecht mit Eigenkapital (T€ 42.913) und langfristigem Fremdkapital (T€ 16.213)

finanziert. Die Investitionen für die Durchführung und in Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldmäßigen Überschuss und bei Bedarf durch langfristige Fremdmittel finanziert. Die Finanzlage und die Zahlungsbereitschaft sind auch in Zukunft gesichert.

### ■ Ertragslage:

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr T€ 6.842 (Vj. T€ 7.030). Hierin enthalten sind Erlöse aus der Vermietung von Wohnraum von T€ 5.910 (Vj. T€ 5.547). Die Veränderung resultiert aus der Neuvermietung der Mitte des Jahres 2022 fertig gestellten 28 Wohnungen des Projektes „Wohnen im Maarviertel WIM“, sowie aus moderaten Anpassungen der Bestandswohnungen an den Mietspiegel der Stadt Trier.

Bei der Abrechnung der Nebenkosten für das Geschäftsjahr 2022 ist aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen vor allem im Bereich der Energieversorgung mit einem Anstieg der abzurechnenden Nebenkosten für die Mitglieder zu rechnen.



Bauprojekt WohnRaumWest

Der in 2022 erzielte Bilanzgewinn verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2022	2021
	T €	T €
Hausbewirtschaftung	+ 2.044,8	+ 1.723,9
Betreuungstätigkeit	+ 1,7	+ 1,1
Kapitaldisposition	+ 10,9	+ 0,0
Sonstiger Bereich	+ 76,4	+ 40,4
Jahresüberschuss	+ 2133,8	+ 1.765,4
Einstellung in die Rücklagen	./. 1.280,0	./. 980,0
Bilanzgewinn	853,8	785,4

## ■ Kennzahlen

### 1. Bewirtschafteter Bestand

		2022	2021
a) Eigentum			
Mietwohnungen	Anzahl	1.106	1.078
davon preisgebunden	Anzahl	44	16
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6
Garagen/Stellplätze	Anzahl	442	407
Wohn/Nutzfläche	qm	71.501,49	70.813,64
b) Verwaltung			
Wohnungen	Anzahl	349	349
Gewerbe	Anzahl	0	0
Garagen	Anzahl	54	54
Summe der bewirtschafteten Einheiten		1.957	1.894

### 2. Jahresabschlusskennzahlen

		2022	2021
Bilanzsumme	T €	62.481	58.616
Sachanlagevermögen	T €	54.299	53.421
Investitionen in Sachanlagen	T €	3.333	3.117
Eigenkapital	T €	42.912	40.791
Eigenkapitalquote	%	68,7	69,6
Fremdkapital	T €	16.213,0	15.158
Fremdkapitalquote	%	25,9	25,9
Umsatzerlöse	T €	6.842	7.030
Jahresüberschuss	T €	2134	1.765
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	4,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,4	3,5
durchschnittl. Wohnungsmiete/Monat	€/qm	6,75	6,63
Instandhaltungskosten/Jahr	€/qm	17,9	18,5
Modernisierungskosten/Jahr	€/qm	3,6	3,7
Fluktuationsquote	%	8,2	8,5
Leerstandsquote	%	0,9	1,5
davon modernisierungsbedingt	%	0,4	1,3

# Chancen & Risiken

## ■ Wesentliche Chancen und Risiken nach § 289 HGB

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen und insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten.

Die BVT hat in Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KontraG) ein Risikomanagementsystem installiert. Dieses System ermöglicht das frühzeitige Erkennen von Risikopotentialen und erleichtert gegebenenfalls das rechtzeitige Gegensteuern. Das im Unternehmen eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen können.

Die weiterhin anhaltend gute Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich wider in einer sehr geringen

Leerstandsquote. Auch im kommenden Geschäftsjahr werden wir durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Attraktivität unseres Bestandes steigern, auch um den demographischen Prognosen (Überalterung der Gesellschaft) Rechnung zu tragen. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unsere Risikomanagementsystems beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Wir erwarten für das kommende Geschäftsjahr eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung der letzten Jahre.

## ■ Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2022 konnte nach Einstellung von € 230.000 in die gesetzliche Rücklage und von € 1.050.000 in die freie Rücklage (Andere Ergebnis-

rücklagen) ein Bilanzgewinn von € 853.820,01 ausgewiesen werden. Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat an die Mitgliederversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes lautet wie folgt:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die für das Geschäftsjahr 2022 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 1.040.100,- €	<b>41.604,00 €</b>
2. Zuweisung zur freien Rücklage (Andere Ergebnisrücklagen)	<b>812.216,01 €</b>

Der Vorstand



Wolf



Begon



Huber

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		10.069,63	4.345,05
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.053.377,47		47.713.734,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.574,54		66.574,54
Technische Anlagen und Maschinen	1.805,69		2.697,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.597,04		55.799,76
Anlagen im Bau	-		5.537.022,35
Bauvorbereitungskosten	115.315,65	54.289.670,39	44.890,44
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>54.299.740,02</b>	<b>53.425.064,64</b>
<b>UMLAUVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.314.298,39		1.631.962,74
Andere Vorräte	35.367,30	2.349.665,69	16.007,62
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	38.912,72		31.198,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.429,86		34.839,41
Sonstige Vermögensgegenstände	985.432,89	1.025.775,47	16.944,33
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.805.752,09	3.457.537,94
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		-	2.574,22
<b>BILANZSUMME</b>		<b>62.480.933,27</b>	<b>58.616.129,13</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

### PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.500,00		42.300,00
der verbleibenden Mitglieder	1.067.700,00	1.111.200,00	1.040.100,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.050.609,16		4.820.609,16
Bauerneuerungsrücklage	23.628.640,85		23.628.640,85
Andere Ergebnisrücklagen	12.268.364,26	40.947.614,27	10.474.185,98
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.133.820,01		1.765.386,28
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.280.000,00	853.820,01	980.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>42.912.634,28</b>	<b>40.791.222,27</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	63.762,00		63.244,00
Sonstige Rückstellungen	63.006,52	126.768,52	62.556,41
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.213.129,52		15.157.617,31
Erhaltene Anzahlungen	2.406.334,04		1.720.298,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.660,09		45.415,49
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		2.063,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.832,69		512.894,81
Sonstige Verbindlichkeiten	63.010,80	19.258.967,14	61.401,01
davon aus Steuern: 25.977,94 €			(17.045,38)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.061,77 €			(1.045,77)
Rechnungsabgrenzungsposten		182.563,33	199.415,33
<b>BILANZSUMME</b>		<b>62.480.933,27</b>	<b>58.616.129,13</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.712.159,27		6.877.937,50
b) aus der Betreuungstätigkeit	118.772,80		147.000,94
c) aus Lieferungen und Leistungen	11.261,86	6.842.193,93	5.209,43
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+682.335,65	+121.910,81
Sonstige betriebliche Erträge		76.386,49	40.429,78
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.579.458,01	2.603.026,09
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.021.458,06</b>	<b>4.589.462,37</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	842.955,52		795.076,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 13.699,03 €	156.467,47	999.422,99	156.799,79 (10.326,41)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.347.074,01	1.251.895,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		224.605,06	294.277,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.937,50	-,-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 1.113,00 €)		149.545,56	170.585,65 (1.223,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-,-	-,-
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.311.747,94</b>	<b>1.920.827,53</b>
Sonstige Steuern		177.927,93	155.441,25
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.133.820,01</b>	<b>1.765.386,28</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.280.000,00	980.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>853.820,01</b>	<b>785.386,28</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

## (Genossenschaften)

### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Trier und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wittlich (Reg. Nr. 1046).

Der Jahresabschluss 2022 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom Oktober 2020.

Die BVT ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Kleine Genossenschaften sind nicht verpflichtet einen Anlagenspiegel zu erstellen.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Zinsen für Fremdkapital i. S. vom § 255 Abs. 3 HGB, also Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit, wurden nicht aktiviert.

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software und entgeltlich erworbene Lizenzen) werden mit 20 % abgeschrieben.

Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Ab dem Jahr 2022 fertig gestellte Wohnbauten werden mit einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 50 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf ein Gewerbeobjekt (Supermarkt und Café) betragen 3 % der Herstellungskosten. Garagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben. Die Restnutzungsdauer der Wohnanlagen Ludwig-Simon-Str. 1, Stauffenbergstr. 25-29, Zeughausstr. 27, 28, Kloschinskystr. 87-100, Güterstr. 85-89, Saarbrückerstr. 25-27, Am Weidengraben 60-64, Am Weidengraben 48-52 und Hohenzollernstraße 6-16, Trierweilerweg 20 wurde nach jeweils aufwendiger Modernisierung (KfW –Energiesparhaus) um 7 bis 40 Jahre verlängert. Technische Anlagen und Maschinen werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben. Die Herstellungskosten der Geschäftsstelle Benediktinerstraße 44 werden ebenfalls mit 3 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden voll abgeschrieben, die Kosten der übrigen Gegenstände entsprechend der Nutzung auf 3-7 Jahre (EDV-Anlage, Büromaschinen) bzw. 8-13 Jahre (Büroeinrichtung, technische Geräte).

Zuschreibungen wurden aufgrund des Beibehaltungswahlrechts für Genossenschaften nicht vorgenommen.

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt.

Aktive Abgrenzungsposten bestehen zum 31.12.2022 nicht.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB sind nicht gebildet.

Verluste aus schwebenden Geschäften, Aufwendungen für innerhalb von 3 Monaten nachzuholende Instandhaltung und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2022 nicht zu erwarten.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Passiv abgegrenzt ist ein Tilgungszuschuss. Der Tilgungszuschuss der ISB wurde abgegrenzt und wird über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheids als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr beträgt 16.852,00 €.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Im Geschäftsjahr wurden keine Forschungs- und Entwicklungskosten aktiviert.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.314.298,39 EUR (Vorjahr 1.631.962,74 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten bestehen zum Bilanzstichtag nicht.
5. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 ABS. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

#### 6. Rücklagenpiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
(1) gesetzliche Rücklage	4.820.609,16	-,-	230.000,00	-,-	5.050.609,16
(2) Bauerneuerungsrücklage	23.628.640,85	-,-	-,-	-,-	23.628.640,85
(3) Andere Ergebnisrücklagen	10.474.185,98	744.178,28	1.050.000,00	-,-	12.268.364,26

7. Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Teilwertverfahren unter der Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrundeliegenden Sterbetafeln errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,78%.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.270,00 EUR.

8. Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	25.000,00 €
Kosten der Generalversammlung	12.000,00 €
Resturlaub 2022	20.006,52 €
	<b>57.006,52 €</b>

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

11. Passive latente Steuern gem. § 274 HGB bestehen nicht.

12. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	22.834,39	18.035,11
Sonstige Vermögensgegenstände	832,80	832,80
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.667,19</b>	<b>18.867,91</b>

13. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Anleihen (Vorjahr)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	16.210.545,31 (15.157.617,31)	1.806.557,72 (1.807.797,62)	14.403.387,59 (13.349.819,69)	4.197.453,69 (5.419.328,27)	10.206.533,90 (7.930.491,42)	16.210.545,31 (15.157.617,31)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.406.334,04 (1.720.298,64)	2.406.334,04 (1.720.298,64)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	16.660,09 (45.415,49)	16.660,09 (45.415,49)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	-,- (2.063,86)	-,- (2.063,86)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	556.832,69 (512.894,81)	556.832,69 (512.894,81)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten gegenüber gebundenen Unternehmen (Vorjahr)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel (Vorjahr)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	63.010,80 (61.401,01)	27.039,71 (26.257,52)	35.971,09 (35.143,49)	35.971,09 (35.143,49)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>19.256.382,93 (17.499.691,12)</b>	<b>4.816.424,25 (4.114.727,94)</b>	<b>14.439.958,68 (13.384.963,18)</b>	<b>4.233.424,78 (5.454.471,76)</b>	<b>10.206.533,90 (7.930.491,42)</b>	<b>16.210.545,31 (15.157.617,31)</b>	<b>GPR (GPR)</b>

## ■ II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil enthalten.

Ferner sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen keine Erträge aus der Abzinsung und aus der Währungsumrechnung enthalten.

2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine Aufwendungen aus der Abzinsung und aus der Währungsumrechnung enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251,268 Abs. 7 HGB.

2. Das Bestellobligo für vergebene Neubau- u. Modernisierungsaufträge ist durch Eigen- oder Fremdmittel gedeckt. Zukünftige Bauinstandhaltungen können mit Eigenmitteln finanziert werden. Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich eigen- oder fremdfinanziert.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

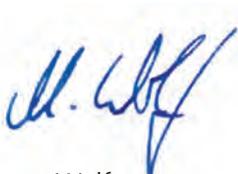
5. Mitglieder des Aufsichtsrats (Vor- u. Zuname):

Rechtsanwalt Norbert Feder, Vorsitzender  
Bankkaufmann Gerhard Dehen, stellvertretender Vorsitzender  
Altenpflegerin Gertrud Könen  
Architektin Dagmar Quiring  
Bauingenieur Hartmut Böhme  
Elektroinstallateurmeister Mario Reduch

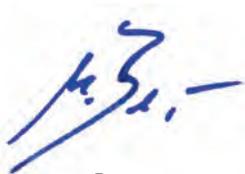
6. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes	-, - EUR
Mitglieder des Aufsichtsrates	-, - EUR

Der Vorstand



Wolf



Begon



Huber

# Gesetzliche Prüfung

- Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) vorgeschriebene Prüfung wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband in der Zeit vom 10.-26.10.2022 durchgeführt.

Der Prüfungsverband fasst das Ergebnis der Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einbezogen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 120 Häuser mit 1.079 Wohnungen, 6 gewerblichen Einheiten und einem Kindergarten sowie 407 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem

satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Die Vermögens- und die Finanzlage ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.765. Das Ergebnis resultiert hauptsächlich aus dem Hausbewirtschaftungsbereich.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 26. Oktober 2022

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

**Harmes**                      **Meier**  
Vereidigter Buchprüfer    Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates

■ Der Aufsichtsrat der BVT ist auch im Geschäftsjahr 2022 in seinen regelmäßig stattfindenden Sitzungen, den Sitzungen der Ausschüsse und in Einzelgesprächen des Vorsitzenden mit dem Vorstand jederzeit in der Lage gewesen, sich ein vollständiges Bild über die wirtschaftliche und auch personelle Situation der Genossenschaft zu verschaffen.

Darüber hinaus wurde das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung in einer Sitzung vom 12. Dezember 2022 erörtert und den dort genannten Feststellungen zugestimmt.

Das im Geschäftsjahr 2022 erzielte wirtschaftliche Ergebnis, die Vermögens- und Ertragslage können wiederum als erfreulich beurteilt werden.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um fast 880.000,00 € auf 54.299.740,02 €, als Bilanzgewinn konnte ein Jahresüberschuss von über 2,1 Mill. € erzielt werden.

Angesichts dessen, dass die BVT weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt liegende Mieten verlangt, zeigen diese Ertragszahlen deutlich, dass die Genossenschaft einerseits sehr effizient geführt wird, andererseits aber dem Fördergedanken in § 2 der Satzung Rechnung getragen wird, wonach den Mitgliedern vorrangig eine gute, sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet wird.

Die Neubautätigkeit „Wohnen im Maarviertel“ konnte 2022 beendet werden. So wurde weiterer Wohnraum den Mitgliedern zu bezahlbaren Preisen in attraktiver Innenstadtlage zur Verfügung gestellt.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seinen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand regelmäßig mit der Frage, ob erneut eine Neubaumaßnahme in die Wege geleitet werden sollte. Angesichts der geänderten Förderbedingungen für sozialen Wohnungsbau, insbesondere aber der nicht unerheblich gestiegenen Baukosten war hier eine sehr kritische Beurteilung notwendig. Im Ergebnis konnte eine Planungsmaßnahme für das auch seitens der Stadt Trier geförderte Stadtviertel Trier-West gemeinsam mit den Stadtwerken SWT und anderen Wohnungsbau-Gesellschaften weiter vorangetrieben werden. Dieses Projekt wird uns auch im laufenden Jahr 2023 weiterhin massiv beschäftigen.

Darüber hinaus hatte sich der Aufsichtsrat mit konkreten Instandhaltungsmaßnahmen zu befassen, die in erheblichem Umfang auch mit der Frage der energetischen Sanierung in Zusammenhang stehen. Hier werden trotz des guten Gebäudebestandes der BVT in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen anfallen, die es seitens

des Aufsichtsrates kritisch gemeinsam mit dem Vorstand zu bewerten gilt. Hier wird es sich als sehr verdienstvoll erweisen, dass sich die Vermögenslage der BVT über Jahre hinweg stetig verbessert hat und heute sinnvoll erscheinende Investitionen nicht aus finanziellen Gründen zurückgeschoben werden müssen.

In personeller Hinsicht galt es, im Vorstandsbereich die Weichen für die Zukunft zu stellen. Hierbei handelt es sich um eine ureigene Aufgabe des Aufsichtsrates. Herr Albrecht Huber hat sich entschieden, nach seiner langjährigen und äußerst erfolgreichen Tätigkeit als Vorstand der BVT, die am 01.01.1985 begann, zum 30.06.2023 in den wohlverdienten Ruhestand zu gehen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Huber sehr für sein Wirken zum Wohle der BVT.

Es konnte eine Nachfolgeregelung gefunden werden, indem Herr Marco Wolf, der bereits seit vielen Jahren in verschiedenen Positionen für die BVT tätig ist, seine bis dahin nebenberufliche Tätigkeit als Vorstand ausweitet und seit dem 01.01. als hauptamtliches Vorstandsmitglied neben Herrn Michael Begon für die BVT tätig ist. Wir wünschen Herrn Wolf auch an dieser Stelle eine erfolgreiche Tätigkeit zum Wohle der BVT!

Aus dem Aufsichtsrat werden in der Mitgliederversammlung Frau Dagmar Quiring und Herr Hartmut Böhme ausscheiden. Frau Quiring stellt sich zur Wiederwahl. Herr Böhme möchte aus altersbedingten Gründen seine Tätigkeit nicht mehr fortsetzen. Die Versammlung wird einen Nachfolgekandidaten zu wählen haben. Wir danken Herrn Böhme für seine 15jährige Tätigkeit im Aufsichtsrat der BVT.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem Vorstand und den äußerst engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit. Trotz personeller Engpässe ist es auch in diesem Jahr gelungen, den erfolgreichen Weg der BVT fortzusetzen.

Trier, 05. Juni 2023

**Norbert Feder**  
Aufsichtsratsvorsitzender





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

