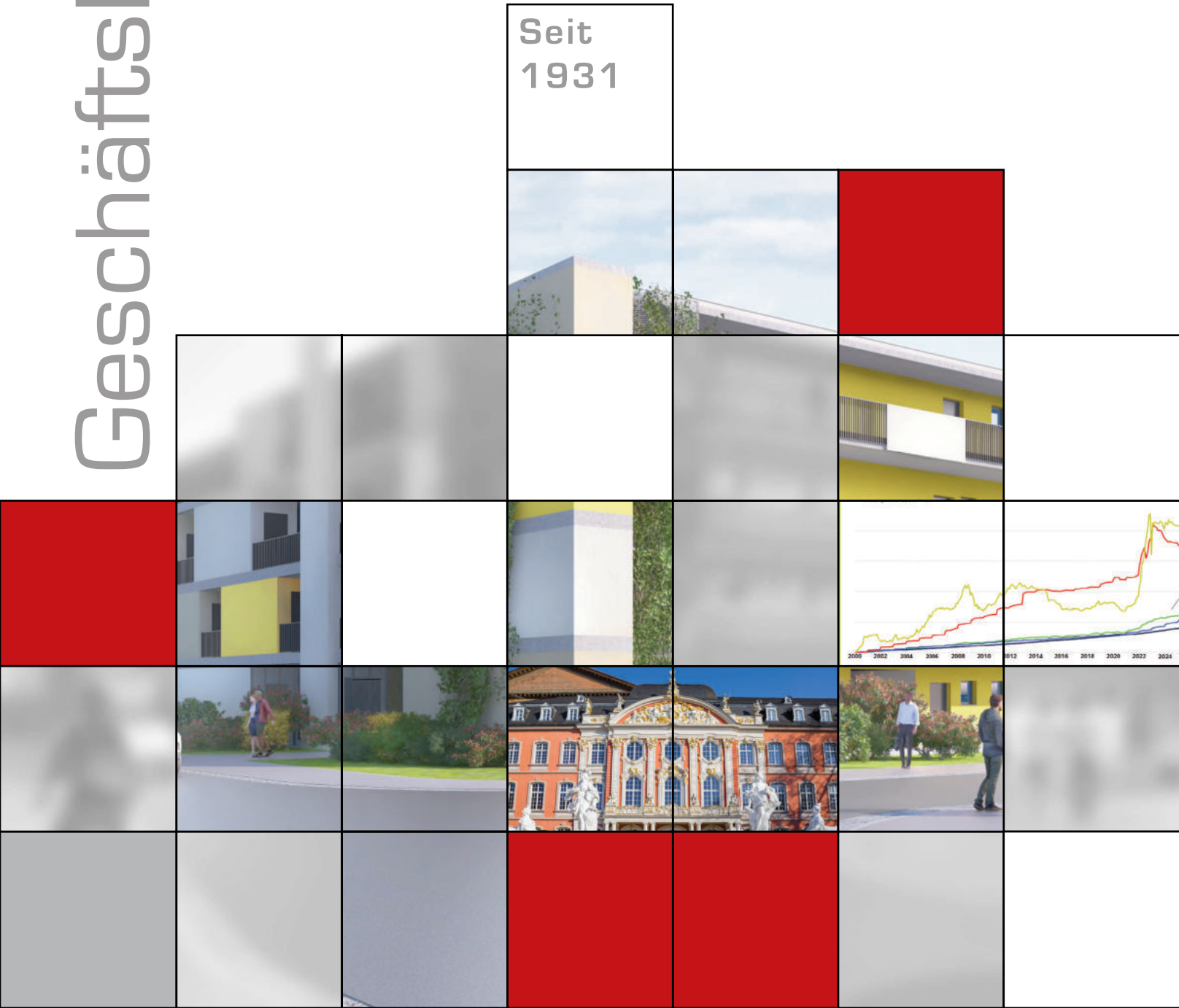


Geschäftsbericht 2025

Seit
1931





BVT 

Unternehmensdaten **BVT**

Vorstand

Marco Wolf, Dipl.- Kaufmann, Steuerberater
Michael Begon, Dipl.-Ingenieur (FH)

Aufsichtsrat

Norbert Feder, Rechtsanwalt
Vorsitzender

Gerhard Dehen, Bankkaufmann
Stellv. Vorsitzender

Gertrud Könen, Altenpflegerin

Dagmar Quiring, Architektin

Norbert Kern, Techniker

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
Internet: www.bvt-trier.de

Öffnungszeiten

Wir sind gerne nach vorheriger
Terminvereinbarung für Sie da.



Geschäftsbericht

■ Gesamtwirtschaftliche Situation

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik, wie der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, das Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, sowie die Kriege im Nahen Osten, hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und vor allem des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach Angabe des statistischen Bundesamtes 2,2 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,8 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in drei Schritten von 3,15 % auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft.

Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 auf über 4,5 % steigen könnten, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank sollte das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Zwischenzeitlich liegen die Prognosen für 2026 bei einem Anstieg des BIP von 0,5 %, für 2027 ein Anstieg von 0,9 %. Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten

Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %. Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 144 Mrd. € ist der außerhalb der Corona-Pandemie der höchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Die zögerlichen Maßnahmen der neuen Bundesregierung zur Stützung der Deutschen Wirtschaft zeigen keine nennenswerten Auswirkungen. Auch die immer wieder versprochene Bürokratieentlastung ist in weiten Teilen nicht erkennbar.

Somit sind weiterhin der Fachkräftemangel, die fehlenden Innovationen für eine klimafreundliche und nachhaltige Umgestaltung der Volkswirtschaft, Lieferschwierigkeiten für Produkte und Kostensteigerungen die bremsenden Faktoren für eine positive Entwicklung. Diese haben teilweise auch das Tagesgeschäft unserer Genossenschaft negativ beeinflusst.

Die Maßnahmen der Politik zur Verbesserung der Situation waren überwiegend untauglich und wirkungslos. Weiterhin erschwerten die unstrukturierten, nicht praxisorientierten und immer wieder erneuerten Gesetzesänderungen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz im Gebäudebestand eine technisch sinnvolle und wirtschaftlich umsetzbare Modernisierungsplanung. Dringend erforderliche Gesetzesänderungen zur Ermöglichung von sinnvollen Investitionen zum Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind immer noch nicht umgesetzt. Der Fachkräftemangel hemmt darüber hinaus die Planung, den Bau und den Betrieb insbesondere von neuen Technologien für energie- und kostensparende Heizmöglichkeiten.

Auch hier steht die BVT vor erheblichen Herausforderungen, wirtschaftlich sinnvolle und umwelttechnisch notwendige Maßnahmen mittel- und langfristig zu planen. In dem Umfeld einer wiederholt unsicheren politischen Umgebung zukunftsorientierte Entscheidungen zu treffen, stellt momentan keine leichte Aufgabe dar.

Aktuell wurde erneut das Gebäudeenergiegesetz (GEG, das sog. Heizungsgesetz) abgeändert. Im Juli soll das GEG durch das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) abgelöst werden.

■ Ausblick

Zum Jahresende 2025 lebten rund 83,5 Millionen Menschen in Deutschland, aufgeteilt auf rund 42,2 Millionen Haushalte. Vorausberechnungen zufolge steigt die Zahl der Haushalte bis 2040 auf 42,6 Mio. Haushalte an. Die Bevölkerungszahl sollte je nach Modell bis 2023 leicht ansteigend, hiernach stagnieren bzw. leicht abnehmen.

Bei den Haushalten zeigt sich jedoch der Trend zu Ein-Personen-Haushalten. Betrug der Anteil an Ein-Personen-Haushalten im Jahr 2018 noch 17,3 Mio., wird bis 2040 ein Anstieg auf 19,3 Mio. Ein-Personen-Haushalte erwartet.

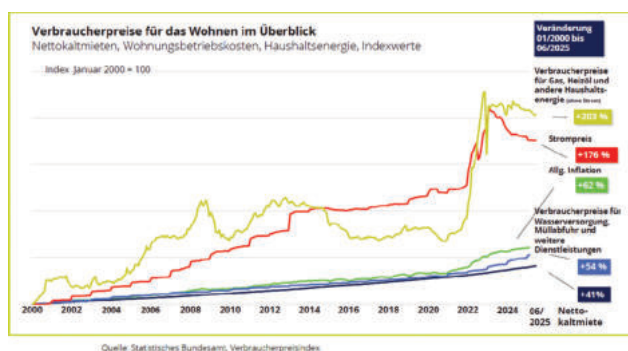
Bei den Zwei-Personen-Haushalten liegt die Zahl 2018 bei 14 Mio., erwartet wird ein Anstieg auf 14,1 Mio. Haushalte.

Die Anzahl an Drei- bzw. Vier-Personen-Haushalten wird entsprechend abnehmend erwartet.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Insgesamt wird die Zahl der Haushalte im Jahr 2040 zu 83,5% Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte ausmachen. Die BVT reagiert auf die Prognosen, indem wir z.B. im Projekt WRW überwiegend Wohnungen anbieten, die dem Markttrend folgend, einen Ein- oder Zwei-Personen-Haushalt komfortabel zulassen.

Die erheblichen Kostensteigerungen in den letzten Jahren betreffen alle Wirtschaftsbereiche. Dies zwingt uns im Vermietungsbereich einerseits, schnell Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs in unseren Wohnungsbeständen umzusetzen. Andererseits werden dadurch alle weiteren Investitionen verteuert. Neue technische Lösungen sind häufig aufgrund von Bürokratiehemmnissen und fehlenden staatlichen Förderungen schwer umzusetzen. Sämtliche Anstiege der Verbraucherpreise liegen hierbei im langjährigen Mittel weit höher als der Anstieg der Nettokaltmieten.



Allerdings ist die Politik weiterhin bestrebt, diese Kostensteigerungen auf die Seite der Vermieter abzuwälzen. Man verkennt hierbei, dass sich alle Maßnahmen in letzter Konsequenz auch wirtschaftlich refinanzieren müssen. Alles andere würde unserem System der sozialen Marktwirtschaft zuwiderlaufen. Daher werden die Mietpreise weiterhin steigen, dies auch zunehmend schneller. Wenn der Gesetzgeber von den Vermietern Maßnahmen

zum Klimaschutz verlangt, werden diese spätestens bei Neuvermietung kaufmännisch dem neuen Mietpreis zugrunde gelegt. Mietpreisbremsen oder Mietspiegel können allenfalls einen zeitverzögernden Effekt haben, nicht jedoch die schlussendliche Umrechnung der Investitionskosten auf die Nutzer des Investitionsobjektes, hier die Mietwohnungen, verhindern.

Denn allein die oben angesprochene Problematik des schnelleren Anstiegs der Baupreise im Bereich der Instandhaltung wirkt sich sofort auf die verbleibenden Gewinne und der Liquidität der vermietenden Unternehmen aus.

Vor allem vom Ausbaugewerbe – dies betrifft den Bereich der Instandhaltungskosten – das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu. Preise für Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) erhöhten sich um 4,4 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) liegen im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % auch weit über der allgemeinen Preissteigerung.

Die Refinanzierung bedingt also weiterhin Mietsteigerungen, um der allgemeinen Teuerungsrate zumindest teilweise entgegen zu wirken.

■ Einzelwirtschaftliche Situation:

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden.

In Gebieten wie Trier, wo nach wie vor ein erheblicher Druck durch Wohnungsmangel zu beobachten ist, muss dem sozialen Wohnungsbau ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Die Erwartung auf verlässliche Rahmenbedingungen, die für den langfristig planenden Sektor der Immobilienwirtschaft essentiell sind, wurde in den vergangenen Jahren leider zu oft enttäuscht.

Wir stehen als BVT vor weitreichenden Herausforderungen, die wir mit Sachverstand und Augenmaß evaluieren, und die zukünftige Entwicklung hierauf ausrichten müssen. Dies betrifft zu unserem Leidwesen und aus den oben genannten Gründen leider sowohl den Erhalt des Bestandes, als auch die Neubauprojekte.

Im Rahmen unserer **Neubautätigkeit** schreitet das Bauprojekt „WohnRaumWest“ planmäßig voran. Der Neubau von 42 hochwertig, verkehrsgünstig gelegenen und energetisch hochmodernen Wohnungen konnte im Frühjahr/Sommer 2025 begonnen werden.

Aufgrund der im Jahr 2024 durch die damalige Landesregierung Rheinland-Pfalz konsequent verschlechterte Förderpolitik des sozialen Wohnungsbaus liegt die geförderte Wohnraummiete nun bei € 8,45 pro qm, die vorherige Förderung hatte noch einen Wert von € 7,70 ausgewiesen.

Dies jedoch bei wesentlich niedrigeren Tilgungszuschüssen, und höherer Zinssätze der Förderdarlehen. Dennoch können wir für die geplanten Ausstattungsmerkmale der Wohnungen immer noch eine außerordentlich günstige Miete für unsere Mitglieder anbieten. Die fehlenden € 1,2 Mio. Fördermittel aus geringerer Förderung wirken sich zu Lasten der Rentabilität dieses Projektes, aber natürlich auch auf die Bilanz der BVT aus. Die fehlenden Fördermittel stehen wiederum nicht zur Bestandserhaltung oder als Eigenkapital zur Planung von Neubauten zur Verfügung. Denn die fehlenden Mittel müssen dann teurer über Fremdfinanzierungen aufgenommen werden.

Neben der Neubautätigkeit stellt die **Erhaltung des Wohnungsbestandes** eine wesentliche Aufgabe der Zukunft dar. Dies betrifft zum einen Instandhaltungsmaßnahmen oder Reparaturen vor Ort. Durch das gute Verhältnis zu unseren langjährig verbundenen, lokalen Handwerksbetrieben können wir für unsere Mitglieder meist zeitnahe Lösungen zur Durchführung von Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten finden. Dennoch lassen sich aufgrund von Fachkräftemangel und Personalnotstand leider zeitliche Verzögerungen nicht immer vermeiden. Wir sind jedoch bemüht und bestrebt, sowohl die BVT, als auch unsere beauftragten Handwerksbetriebe, kleinere Instandhaltungsmaßnahmen zeitnah zu inspizieren und durchzuführen.

Aufwändigere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden weiterhin vorangetrieben. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um notwendige, turnus-gemäße Instandhaltungen, wie die Erneuerung von Fenstern oder die Instandhaltung von Fassaden. Bei der Umsetzung wird auf zukunftsgerichtete Sanierung geachtet, insbesondere auf energiepolitisch sinnvolle Instandhaltungen. So setzt die BVT weiterhin beim Austausch von Gaszentralheizungen auf die vorbereitende Umstellung auf Wärmepumpen, die den Einsatz von Hybrid-Systemen ermöglichen.

Trotz schlechterer Förderbedingungen, auch bei der Förderung von Einzelmaßnahmen, zeichnen sich, durch die wieder gestiegenen Energiepreise, diese Maßnahmen als sinnvoll aus. Auch vor dem Hintergrund des kommu-

nalenen Wärmeplans der Stadt Trier müssen diese Maßnahmen vorbereitend ergriffen werden. Es bedarf aber, insbesondere vor der Unsicherheit der momentanen als unstet zu bezeichnenden Klimapolitik der vergangenen und aktuellen Bundesregierung, in jeden Einzelfall der kontinuierlichen Überwachung laufender und geplanter Maßnahmen auf wirtschaftliche Sinnhaftigkeit.

Diese Abwägung stellt die wesentliche Herausforderung an zukünftige Investitionsentscheidungen dar. Zumal bei dem aktuell nicht absehbaren politischen Kurs zu frühe Entscheidungen und deren Umsetzung wirtschaftlich oft die schlechtere Alternative darstellen.

Die Erhaltung und Ertüchtigung des Wohnungsbestandes bleibt jedoch wesentliche Aufgabe. Hierzu notwendige Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen werden stetig durchgeführt. Der weiterhin hohe Kostendruck im Baugewerbe, insbesondere des Ausbaugewerbes, sowie der Fachkräftemangel bei den beauftragten Firmen stellen hierbei jedoch limitierende Faktoren dar.

■ Vermietungssituation

Der Wohnungsmarkt Trier zeigt eine starke Nachfrage vor allem nach bezahlbaren 2-3 Zimmerwohnungen bis rund 80qm in zeitgemäßer Ausstattung. Die BVT ist in diesem Segment mit Ihrem Bestand von 1.104 Einheiten gut vertreten. Die Vermietbarkeit war auch im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gesichert. Der sinkenden Nachfrage nach 1-Zimmerwohnungen versuchen wir mit der sinnvollen Zusammenlegung von Kleinst-Appartments zu begegnen.

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen liegt im Jahr 2025 trotz Ihres hohen Wohnwertes mit € 7,29 (Vj. € 7,17) pro qm signifikant unter dem Mietspiegel. Der Durchschnittspreis der Wohnungsmiete beträgt laut dem letzten Mietspiegel der Stadt Trier zum 01.07.2023 € 9,34 pro qm. Dies entspricht jedoch bei weitem nicht der Angebotsmiete. In einigen Wohnungsportalen werden teilweise noch wesentlich höhere Mieten verlangt.

Sowohl Mietausfälle, als auch die Rückstände aus Mieten waren mit T€ 177,6 (Vj. 127,8) bzw. mit T€ 21,9 (Vj. T€ 89,7) im Vergleich zum gesamten Mietaufkommen mit 2,1% (Vj. 1,5%), respektive 0,3% (Vj. 1,1%) wieder relativ gering.

Die Vermietungsfähigkeit der Genossenschaftswohnungen erscheint auch in den kommenden Jahren gesichert.

■ Bauvolumen

Die BVT hat im Jahr 2025 wieder erheblich in den eigenen Wohnungsbestand und den Neubau investiert. Insgesamt wurde ein Volumen von T€ 5.961 investiert, hiervon T€ 2.359 (Vj. T€ 2.915) in den bestehenden Wohnungsbestand, ein Volumen von T€ 3.602 in das Neubauprojekt „WohnRaumWest“ investiert.

Weiterhin hoch ist der Anteil an Investitionen in die nach-

haltige energetische Sanierung von Heizungsanlagen, sowie weiterer energetischer Maßnahmen. Im Jahr 2025 schlugen diese mit T€ 221,0 (Vj. T€ 362,0) zu Buche.

Für laufende Instandhaltungen und notwendige Sanierungen wurde ein Betrag von T€ 594,5 (Vj. T€ 376,9) verwandt. Dies vor dem Hintergrund der Werterhaltung und der Sicherung der Wohnqualität. Die Sanierung wird nach Notwendigkeit durchgeführt, meistens bei Neuvermietung. Für diese Maßnahmen im Jahr 2025 T€ 220,5 (Vj. T€ 582,9) investiert.

Für die laufende Instandhaltung des Bestandes wurde ein Betrag von T€ 1.117,1 (Vj. T€ 998,3) verwandt. Die Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungskosten sind zum Erhalt des Wohnwertes des Wohnungsbestandes absolut notwendig. Der Neubau stellt die Zukunftsfähigkeit der BVT sicher.

■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2025 enthält mit T€ 55.610 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen war zum Bilanzstichtag 31.12.2025 fristengerecht mit Eigenkapital (T€ 47.742) und langfristigem Fremdkapital (T€ 12.345) finanziert. Die Investitionen für die Durchführung und in Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristengerecht 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€ 8.505 (Vj. T€ 8.274). Hierin enthalten sind Erlöse aus der Vermietung von Wohnraum von T€ 6.542 (Vj. T€ 6.440). Die Veränderung resultiert aus moderaten Anpassungen der Mietpreise bei Neuvermietung von Bestandswohnungen an den zum 01.07.2023 fortgeschriebenen Mietpiegel der Stadt Trier.



Benediktinerstraße 64 und Weidengraben 48-52, Erneuerung Aufzugsanlage

Im Bereich der Nebenkosten werden sich nach einem Zeitraum der Erholung die wieder gestiegenen Energiepreise bemerkbar machen. Die insbesondere durch die Konflikte in Nahost im Jahr 2025 wieder höheren Energiepreise führen bei der Abrechnung im Jahr 2026 wieder zu einer spürbaren Energiepreissteigerung. Die Entwicklung bei den warmen, aber auch der kalten Betriebskosten bleiben weiterhin ein wesentlicher Faktor in der Steigerung der Bruttomiete.



Bachstraße 22-24, Erneuerung Fenster



Bachstraße 22-24, Balkonsanierung



Zurmaiener Straße, Erneuerung Dach und Fassade



Neubaumaßnahme "WohnraumWest"

Der in 2025 erzielte Bilanzgewinn verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2025	2024
	T €	T €
Hausbewirtschaftung	+1.520,40	+1.807,10
Betreuungstätigkeit	+ 1,80	+ 2,00
Kapitaldisposition	+ 90,50	+ 140,00
Sonstiger Bereich	+ 103,50	+ 65,10
Jahresüberschuss	+ 1716,20	+ 2.014,20
Einstellung in die Rücklagen	-1.015,00	-1.210,00
Bilanzgewinn	701,20	804,20

■ Kennzahlen

1. Bewirtschafteter Bestand

		2025	2024
a) Eigentum			
Mietwohnungen	Anzahl	1.104	1.106
davon preisgebunden	Anzahl	44	44
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6
Garagen/Stellplätze	Anzahl	421	442
Wohn/Nutzfläche	qm	71.498,65	71.501,49
b) Verwaltung			
Wohnungen	Anzahl	342	361
Gewerbe	Anzahl	0	0
Garagen	Anzahl	49	54
Summe der bewirtschafteten Einheiten		1.922	1.969

2. Jahresabschlusskennzahlen

		2025	2024
Bilanzsumme	T €	64.362	64.056
Sachanlagevermögen	T €	55.610	53.375
Investitionen in Sachanlagen	T €	4.265	971
Eigenkapital	T €	47.742	46.067
Eigenkapitalquote	%	74,18	71,92
Fremdkapital	T €	12.345	13.727
Fremdkapitalquote	%	19,18	21,43
Umsatzerlöse	T €	8.504	8.274
Jahresüberschuss	T €	1.716	2.014
Eigenkapitalrentabilität	%	3,59	4,37
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,67	3,14
durchschnittl. Wohnungsmiete/Monat	€/qm	7,29	7,17
Instandhaltungskosten/Jahr	€/qm	29,91	27,18
Modernisierungskosten/Jahr	€/qm	3,08	13,58
Fluktuationsquote	%	8,3	7,8
Leerstandsquote	%	2,9	1,9
davon modernisierungsbedingt	%	1,8	1,0

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 Prologationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Wir erwarten für das kommende Geschäftsjahr eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung der letzten Jahre. Die Rahmenbedingungen hierfür werden aber schwieriger.

■ Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2025 konnte nach Einstellung von € 175.000,00 in die gesetzliche Rücklage und von € 840.000,00 in die freie Rücklage (Andere Ergebnis-

rücklagen) ein Bilanzgewinn von € 701.232,95 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 2025 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 1.072.300,- €	42.888,00 €
2. Zuweisung zur freien Rücklage (Andere Ergebnisrücklagen)	658.344,95 €

Der Vorstand



Wolf



Begon

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

■ 1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		2.251,21	4.093,60
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.439.002,61		52.828.051,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.574,54		66.574,54
Technische Anlagen und Maschinen	1.439,07		1.953,85
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.642,73		30.055,50
Anlagen im Bau	4.045.294,70		-
Bauvorbereitungskosten	2.380,00	55.608.333,65	445.041,36
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		55.610.584,86	53.375.770,31
UMLAUVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.857.305,09		2.025.788,01
Andere Vorräte	23.469,25	2.880.774,34	24.509,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	21.957,28		89.731,68
Sonstige Vermögensgegenstände	51.725,37	51.043,87	51.725,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.818.869,54	8.484.247,85
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.260,49	2.521,00
BILANZSUMME		64.362.533,10	64.054.293,33

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

■ 1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.500,00		43.800,00
der verbleibenden Mitglieder	1.077.300,00	1.117.800,00	1.072.200,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.565.609,16		5.390.609,16
Bauerneuerungsrücklage	23.628.640,85		23.628.640,85
Andere Ergebnisrücklagen	16.729.130,38	45.923.380,39	15.127.996,05
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.716.232,95		2.014.226,33
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.015.000,00	701.232,95	1.210.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		47.742.413,34	46.067.472,39
RÜCKSTELLUNGEN	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	55.154,00		59.556,00
Sonstige Rückstellungen	98.674,44	153.828,44	104.350,76
VERBINDLICHKEITEN	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		12.345.246,48	13.727.642,42
Erhaltene Anzahlungen		2.283.000,55	2.331.160,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	€	€
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.124,58		54.535,16
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	652.265,60	708.390,18	484.939,79
Sonstige Verbindlichkeiten		56.887,78	55.429,59
davon aus Steuern: 16.718,17 €			(16.079,72)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.322,73 €			(1.107,30)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.072.766,33	1.169.206,33
BILANZSUMME		64.362.533,10	64.054.303,33

Gewinn- und Verlustrechnung

■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.356.062,18		8.135.371,63
b) aus Betreuungstätigkeit	131.832,80		124.952,98
c) aus Lieferungen und Leistungen	17.036,86	8.504.931,84	14.468,79
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-168.482,92	+ 79.760,31
Sonstige betriebliche Erträge		103.511,17	65.107,36
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.713.575,61	3.548.864,34
Rohergebnis		4.726.384,48	4.870.796,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	830.077,68		787.364,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 10.840,17 €	168.176,14	998.256,82	137.219,34 (10.068,83)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.535.284,72	1.525.768,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		283.423,76	260.024,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		90.499,96	139.834,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 1.059,00 €)		146.996,62	113.506,31 (1.014,00)
Ergebnis nach Steuern		1.852.922,52	2.186.748,44
Sonstige Steuern		136.689,57	172.522,11
Jahresüberschuss		1.716.232,95	2.014.226,33
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.015.000,00	1.210.000,00
Bilanzgewinn		701.232,95	804.226,33

Anhang des Jahresabschlusses 2025

(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 2025 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 jeweils aktuell gültigen Fassung.

Die BVT ist eine kleine Genossenschaft i.S. d. § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a 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, Hohenzollernstraße 6-16, Trierweilerweg 20, sowie Wilhelm-Leuschner-Str. 7, 9 und Wilhelm-Leuschner-Str. 15, 17 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).

Aktiv abgegrenzt wurde eine Leasingsonderzahlung.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert

Verluste aus schwebenden Geschäften, Aufwendungen für innerhalb von 3 Monaten nachzuholende Instandhaltung und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2025 nicht zu erwarten.

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem Barwertverfahren mit einem Rechnungszinssatzes von 2,06% (Vorjahr 1,90%) ermittelt worden. Die Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen wurde mit einem Rententrend von 2,4% (Vorjahr 2,3%) berücksichtigt.

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 sind die Tilgungszuschüsse zu drei Objekten, sowie die Förderung eines E-PKW. Zwei Tilgungszuschüsse der ISB und ein Tilgungszuschuss der KfW wurden abgegrenzt und werden über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheids als Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr beträgt für das Objekt Kloschinskystraße 77c € 16.852,00, für das Objekt WIM € 78.178,00. Der Auflösungsbetrag der Förderung des E-PKW beträgt über die Leasingdauer € 1.500,00 p.a.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.857.305,09 EUR (Vorjahr 2.025.788,01 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. Zur Fristigkeit der Forderungen wird auf die beiliegende Anlage „Restlaufzeit der Forderungen“ hingewiesen.

4. Rücklagenspiegel:

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
(1) gesetzliche Rücklage	5.390.609,16	-,-	175.000,00	5.565.609,16
	(5.180.609,16)	(-,-)	(210.000,00)	(5.390.609,16)
(2) Bauerneuerungsrücklage	23.628.640,85	-,-	-,-	23.628.640,85
	(23.628.640,85)	(-,-)	(-,-)	(23.628.640,85)
(3) Andere Ergebnisrücklagen	15.127.996,05	761.134,33	840.000,00	16.729.130,38
	(13.680.580,27)	(447.415,78)	(1.000.000,00)	(15.127.996,05)

5. Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Teilwertverfahren (Bewertungsverfahren: Barwert) errechnet. 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 ./. 444,00 EUR (Vj. ./. 192,00 EUR).

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

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	30.000,00 €
Steuerbilanz 2024 und 2025	7.000,00 €
Kosten der Generalversammlung	7.000,00 €
Abgabe CO2-Umlage 2023 bis 2025	42.630,84 €
Resturlaub 2025	12.043,60 €
	98.674,44 €

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten und zu deren Besicherung wird auf die beigelegte Anlage „Fristigkeiten der Verbindlichkeiten“ hingewiesen.

■ 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 Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	-	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	-
Gesamt	10	2

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	1.729
Zugang 2025	77
Abgang 2025	67
Ende 2025	1.739

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um EUR 5.100

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
 Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
 Goltsteinstr. 29
 40211 Düsseldorf

6. Mitglieder des Vorstandes: (Vor- u. Zuname)
 Dipl. - Kaufmann, Steuerberater Marco Wolf
 Dipl. -Ingenieur (FH), Michael Begon

7. Mitglieder des Aufsichtsrats: (Vor- u. Zuname)
 Rechtsanwalt Norbert Feder - Vorsitzender
 Bankkaufmann Gerhard Dehen - stellvertretender Vorsitzender -
 Altenpflegerin Gertrud Könen
 Architektin Dagmar Quiring
 Techniker Norbert Kern
 Elektroinstallateurmeister Mario Reduch

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

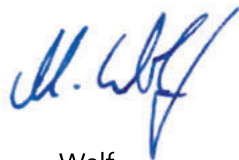
E. Weitere Angaben

1. Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses oder Beschluss über seine Verwendung:
Für das Geschäftsjahr 2025 konnte nach Einstellung von 175.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und von 840.000,00 € in die freie Rücklage (Andere Ergebnisrücklagen) ein Bilanzgewinn von 701.232,95 € 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 2025 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 1.072.200, - €	42.888,00 €
2. Zuweisung zur freien Rücklage (Andere Ergebnisrücklagen)	<u>658.344,95 €</u>
	<u>701.232,95 €</u>

Trier, 27. April 2026

Der Vorstand



Wolf



Begon



Neubaumaßnahme "WohnRaumWest"

Anlage "Restlaufzeit der Forderungen"

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	338,00	40.685,79
Sonstige Vermögensgegenstände	832,80	832,80
Gesamtbetrag	1.170,80	41.518,59

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

Anlage "Fristigkeit der Verbindlichkeiten"

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
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	12.345.246,48 (13.727.642,42)	813.548,79 (1.409.697,71)	11.531.697,69 (12.317.944,71)	2.185.695,12 (2.645.221,80)	9.346.002,57 (9.672.722,91)	12.345.246,48 (13.727.642,42)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.283.000,55 (2.331.160,89)	2.283.000,55 (2.331.160,89)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	56.124,58 (54.535,16)	56.124,58 (54.535,16)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	652.265,60 (484.939,79)	652.265,60 (484.939,79)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	56.887,78 (55.429,59)	56.887,78 (55.429,59)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	15.393.524,99 (16.653.707,85)	3.861.827,30 (4.335.763,14)	11.531.697,69 (12.317.944,71)	2.185.695,12 (2.654.211,80)	9.346.002,57 (9.672.722,91)	12.345.246,48 (13.727.642,42)	GPR (GPR)

*Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrechte, SU = Sicherungsübereignung, Zess= Forderungsabtretung, Pf = Verpfändung

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 04.08.2025 bis 22.04.2025 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.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 123 Häuser mit 1.105 Wohnungen, 8 gewerblichen Einheiten und einem Kindergarten sowie 442 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.014 der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 2.087 resultiert.

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, 22. August 2025

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

Harmes **Meier**
Vereidigter Buchprüfer Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

■ Der Aufsichtsrat der BVT ist im Geschäftsjahr 2025 in seinen regelmäßig im 2-Monats-Rhythmus 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 Sondersitzung erörtert und den dort genannten Feststellungen zugestimmt. Auf das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung werde ich an späterer Stelle noch eingehen.

Das im Geschäftsjahr 2025 erzielte wirtschaftliche Ergebnis, die Vermögens- und Ertragslage können wieder als sehr erfreulich beurteilt werden.

Das Anlagevermögen der BVT betrug im Jahr 2025 55.610.584,86 €, als Bilanzgewinn konnte bei einem Jahresüberschuss von über 1,7 Mill. € ein Betrag von 701.232,95 € erzielt werden. Dieses Ergebnis, das geringfügig niedriger ausfällt als im Vorjahr, kann weiterhin als erfreulich, aber auch im Hinblick auf zu erwartende, zukünftige energetische Investitionen als notwendig beurteilt werden. Die Zahl der Mitarbeiter hat sich um 2 vergrößert, was der Sachbearbeitung auf Dauer zugutekommen wird.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 18.05.2026 dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zugestimmt. Die Ausschüttung einer Dividende von 4 % wird aufgrund der guten Ertragslage befürwortet. Die letzte Entscheidung hierüber bleibt aber den Mitgliedern in der Versammlung vom 15.06.2026 vorbehalten. Die BVT verlangt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der Stadt Trier liegende Mieten. Die Stadt beabsichtigt, den neuen Mietspiegel 2026 im Verlaufe des Sommers vorzulegen. Dann wird sich noch deutlicher als in den Vorjahren zeigen, welchen Vorteil die Mitgliedschaft in der BVT und die sich daraus ergebende Möglichkeit der Anmietung von Wohnraum bietet.

Die Ertragszahlen des Jahres 2025 zeigen nach wie vor deutlich, dass Ihre 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 zu gewährleisten ist.

Die Neubaumaßnahme „WohnRaumWest“ in der Eurer Straße ist inzwischen weit voran gegangen. Vor Ort können Sie erkennen, dass der Rohbau steht und die Handwerker mit den weiteren Arbeiten beschäftigt sind. Unsere Entscheidung, das Vorhaben in konventioneller Bauweise auszuführen, wie wir dies in der Vergangenheit immer getan haben, zeigt keine Nachteile. Wir liegen zeitlich und finanziell im Vergleich zum Baubeginn im Plan. Die getroffene Entscheidung, trotz der von uns nicht zu verantwortenden Verzögerung des Starts und der damit einhergehenden Kostensteigerungen an dem

Vorhaben festzuhalten, erweist sich zunehmend als richtig. Wir errichten weiteren sozialgebundenen Wohnraum an attraktiver Stelle in unmittelbarer Nähe zur neuen Westtrasse der Bahn und in Verbindung mit weiterem, attraktiven Wohnraum anderer Anbieter. Im kommenden Jahr werden wir hierüber weitaus mehr berichten können.

Trotz des Fortgangs dieser Baumaßnahme befasste sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch mit weiteren, denkbaren Projekten für die Zukunft. Der Focus liegt hier weiterhin im Stadtgebiet von Trier, was die Suche durchaus erschwert. Überlegungen, standardisierten Bauverfahren mit vorgefertigten Bauelementen den Vorrang zu geben und auf diesem Weg die Baukosten nicht unerheblich zu reduzieren, sind weiterhin angestellt worden. Konkrete Entscheidungen hierzu sind noch nicht gefallen.

Darüber hinaus hatte sich der Aufsichtsrat sich auch im Berichtsjahr mit konkreten Instandhaltungs-Maßnahmen zu befassen, die unter anderem mit der Frage der energetischen Sanierung in Zusammenhang stehen. Energieeffiziente Investitionen in Wärmedämmverbundsysteme, energetische Modernisierungsmaßnahmen bei Fenstern und die Instandhaltung der Fassaden werden uns auch in Zukunft weiterhin intensiv begleiten.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Sanierungsaufwand für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von über 2,1 Mio. € betrieben, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung um ca. 150.000,00 € entspricht.

Dies zeigt, wie intensiv die BVT weiterhin die Werterhaltung des Bestandes voranbringt.

Insgesamt beurteilt der Aufsichtsrat das Geschäftsjahr 2025 als sehr erfreulich. Die BVT erweist sich nach wie vor als attraktiver Anbieter auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Trier und verfolgt damit weiterhin die Geschäftsidee der Genossenschaft, den Mitgliedern guten und bezahlbaren Wohnraum zu bieten, mit großem Erfolg. Gemeinsam mit dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, denen ein besonderer Dank gebührt, konnte wieder ein gutes Ergebnis erzielt werden, das uns als Aufsichtsrat und wohl auch Ihnen, unseren Mitgliedern Freude bereitet.

Aus dem Aufsichtsrat werden in der Mitgliederversammlung Frau Dagmar Quiring und Herr Norbert Kern ausscheiden. Beide stellen sich zur Wiederwahl.

Trier, 29. April 2026



Norbert Feder
Aufsichtsratsvorsitzender



www.bvt-trier.de

