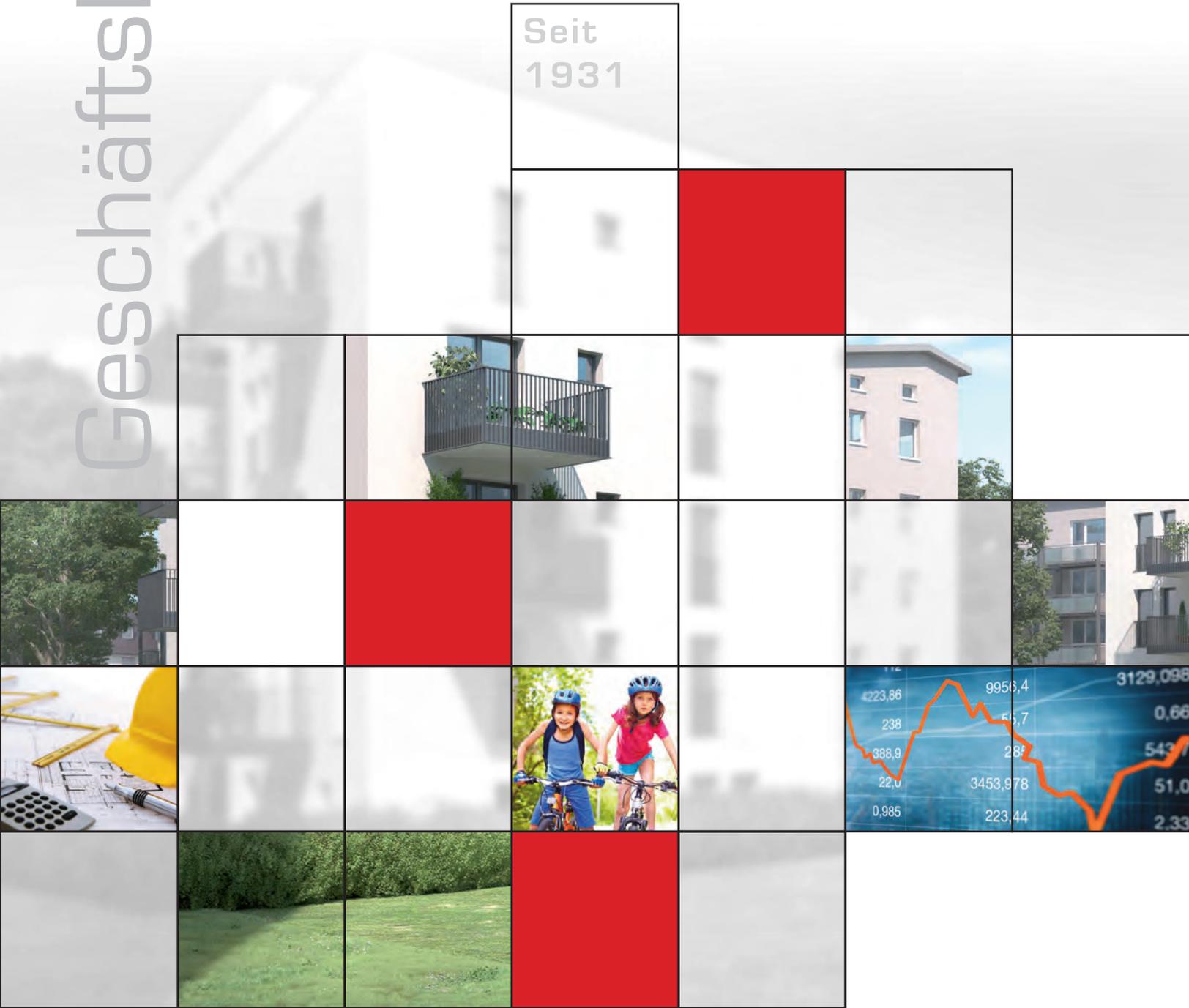


# Geschäftsbericht 2018

Seit  
1931





# Unternehmensdaten **BVT**

## Vorstand

---

**Albrecht Huber**, Dipl.- Kaufmann  
**Dr. Marc Diekmann**, Rechtsanwalt

## Aufsichtsrat

---

**Norbert Feder**, Rechtsanwalt  
Vorsitzender

**Marco Wolf**, Steuerberater  
Stellv. Vorsitzender

**Gertrud Könen**, Altenpflegerin

**Dagmar Quiring**, Architektin

**Hartmut Böhme**, Bauingenieur

**Manfred Hübner**, Bankkaufmann

## 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)

## 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. 14/1046

## Öffnungszeiten

---

Wir sind für Sie da:

dienstags + donnerstags: 09:00 - 12:00 Uhr  
mittwochs: 16:00 - 18:00 Uhr





*Herr Claudius Huber verstärkt unser Team seit 01.06.2018*



*Verabschiedung von Wilhelm Becker in den wohlverdienten Ruhestand*

# Verbände und Mitgliedschaften

 <p><b>VdW</b> Rheinland Westfalen</p>	<p><b>VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.</b></p> <p>Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf</p>
 <p><b>GdW</b></p>	<p><b>GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.</b></p> <p>Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin</p>
 <p><b>DESWOS</b></p>	<p><b>DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.</b></p> <p>Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln</p>
 <p><b>AGV</b></p>	<p><b>Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.</b></p> <p>Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf</p>
 <p>DEUTSCHLAND</p>	<p><b>Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.</b></p> <p>Knobelsdorfferstraße 96, 14050 Berlin</p>
 <p>Wohnen in Genossenschaften e.V.</p>	<p><b>Wohnen in Genossenschaften e. V.</b></p> <p>Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf</p>
 <p><b>TRIER</b> GESELLSCHAFT E.V.</p>	<p><b>Trier Gesellschaft e. V.</b> c/o Provinzial-Geschäftsstelle</p> <p>Viehmarktplatz 14, 54290 Trier</p>
 <p><b>CLUB AKTIV</b></p>	<p><b>Club Aktiv e. V.</b> <b>Selbsthilfe Behinderter und Nichtbehinderter,</b></p> <p>Schützenstraße 20, 54295 Trier</p>
 <p><b>Creditreform</b> SINCE 1898 GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.</p>	<p><b>Creditreform</b> <b>Trier Eberhard KG</b></p> <p>Ostallee 3-5, 54290 Trier</p>
 <p><b>EBZ</b></p>	<p><b>Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)- gemeinnützige Stiftung</b></p> <p>Springorumallee 20, 44795 Bochum</p>

# Mitgliederversammlung 2018



*Grußwort von Bürgermeisterin Frau Garbes*



*50-jährige Mitgliedschaft von Herrn Kilburg -  
Ehrung durch Vorstand und Aufsichtsrat*



*Großes Interesse an den Themen*



*Bericht des Aufsichtsrates*

**BVT**

BAU- UND VERMIETUNGS-  
GENOSSENSCHAFT TRIER EG



*Rede Vorstandsvorsitzender*



*Abstimmung durch Mitglieder*

# Lagebericht

## Wirtschaft

Das Tempo der wirtschaftlichen Entwicklung lässt derzeit wegen der großen politischen Unwägbarkeiten weltweit nach. Die Risiken für die deutsche Wirtschaft kommen daher vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Der Zollstreit zwischen China und den USA verschärft zudem die Lage erheblich.

In etlichen Ländern der EU zeigte sich bereits im Jahr 2018 die Konjunktur schwächer als ein Jahr zuvor. Während die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt noch 2,1 % betrug, lag die Wachstumsrate in Deutschland entgegen der Prognose von 2,2 % nur noch bei 1,4 %.

Die Ökonomen sind sich darüber einig, dass das Wirtschaftswachstum auch im Jahr 2019 weiter zurückgeht, jedoch herrscht über das Ausmaß zurzeit erhebliche Unsicherheit. Noch Ende 2018 hatten die Konjunkturforscher eine Zunahme zwischen 1,1 und 1,8 % in 2019 erwartet. Nach der Veröffentlichung der Frühjahrsgutachten liegt die Bandbreite der Wachstumserwartungen nur noch zwischen 0,5 und 1 %. Beispielsweise hat der Sachverständigenrat seine Prognose von 1,5 % vom November 2018 im März 2019 auf nur noch 0,8 % gesenkt, während die Bundesregierung ebenso deutlich bereits im Januar 2019 von 1,8 % auf 1 % korrigierte. Die Abkühlung geht in Deutschland von der exportorientierten Industrie aus, während die Binnenkonjunktur bedingt durch Lohnerhöhungen und Entlastungen bei Steuern und Abgaben gut läuft. Da derzeit die Nachfrage



nach deutschen Produkten wegen der Handelskonflikte und der Brexitunsicherheit weltweit schwächer ist, stellt sich die Frage, wie lange sich die gute Inlandskonjunktur gegen den Abwärtssog der internationalen Konjunktur stemmen kann.

Der Wohnungsbau dagegen entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich gut mit einem Plus von 3,7 % und bildete damit wieder eine Stütze für die deutsche Wirtschaft. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden Euro. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnungen auch 2019 hochhalten. Zusätzlich wird durch die hohe

Nettozuwanderung gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands vor allem in den Städten die Wohnraumnachfrage anhaltend hoch bleiben.

Dabei gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen, was bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt hat, der dazu noch von den gestiegenen Anforderungen durch neue Bauvorschriften im Neubau angetrieben wird. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg seit über zehn Jahren und wird auch in 2019 kaum zurückgehen.

Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 nochmals um 5 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2019 dürfte ein Zuwachs auf etwa 310.000 Wohnungen realistisch sein, wobei der Anstieg durch eine Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus, insbesondere des Mietwohnungsbaus, getragen wird. Aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen ergibt sich ein Bedarf von 326.000 Wohnungen pro Jahr zwischen 2018 und 2025, davon 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Basisannahme ist dabei die hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher, für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Berücksichtigt wird zusätzlich ein aufgestauter Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungspolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Auch auf dem Wohnungsmarkt in Trier gibt es nach wie vor ein Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen, obwohl bereits viele Neubauten im Geschoßwohnungsbau errichtet wurden und derzeit auch im Bau sind. Hierbei handelt es sich aber überwiegend um Eigentumswohnungen, die entweder durch die Erwerber selbst genutzt werden oder als Kapitalanlage zu den im Neubau üblichen Marktmieten von inzwischen bis zu 13 Euro/qm vermietet werden. Im für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Bereich bis max. 7 – 8 Euro/qm können Neubauwohnungen nur mit Hilfe der öffentlichen Förderung gebaut werden. Da gerade dieses Segment von der Mehrheit unserer Mitglieder sehr stark nachgefragt ist, haben die Gremien der Genossenschaft beschlossen, auch in den nächsten Jahren das Engagement im sozialen Wohnungsbau beizubehalten.

## ■ Investitionen

Für die Fertigstellung der insgesamt 35 Wohnungen in den beiden Neubauanlagen Kloschinskystraße 77c und Karl-Carstens-Straße 11/Von Babenberg-Straße 2 fielen im Berichtsjahr insgesamt über 3,9 Millionen Euro an. Sowohl die 19 barrierefreien, teilweise sogar rollstuhlgerichten Wohnungen in der Kloschinskystraße 77c als auch die 16 mit öffentlichen Mitteln finanzierten und daher mit 7 Euro/qm preiswerten Wohnungen in der Karl-Carstens-Straße 11/Von Babenberg-Straße 2 konnten bis Ende Oktober 2018 bezogen werden.

Beide Wohnanlagen waren im angespannten Wohnungsmarkt von Trier schnell und problemlos vermietbar, wobei die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanzierten und daher vergleichsweise günstigen Wohnungen des Objekts Karl-Carstens-Straße 11/Von Babenberg-Straße 2 noch deutlich stärker nachgefragt wurden.

Da dieser Neubau noch dazu im Passivhausstandard gefördert mit KfW-Mitteln errichtet wurde und somit alle Voraussetzungen für erhebliche Einsparungen an Energiekosten hat, verwundert dies nicht. Für Neubauwohnungen in dieser Qualität müssen in Trier auf dem freien Wohnungsmarkt inzwischen bis zu 13 Euro/qm bezahlt werden.

Aufgrund der nach wie vor starken Nachfrage nach preiswerten öffentlich geförderten Wohnungen wird die

Genossenschaft auch weiterhin den Schwerpunkt beim Neubau in diesem Segment legen. Zurzeit sind die Vorbereitungen für ein weiteres Neubauprojekt mit 28 Wohnungen und einer Tiefgarage, das als Verdichtungsmaßnahme auf einem im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstück im Maarviertel im Bereich Kloschinskystraße/Engelstraße/Benediktinerstraße gebaut werden soll, bereits weit gediehen. Der Bauantrag wird noch im Frühjahr 2019 eingereicht, so dass mit einem Baubeginn Ende 2019 gerechnet werden kann.

Für alle Wohnungen werden Mittel aus dem neuen Förderprogramm des sozialen Wohnungsbaus beantragt, damit auch hier die Mieten mit 7 Euro/qm günstig und damit bezahlbar für breite Schichten der Bevölkerung bleiben.

Voraussetzung für die Anmietung einer so geförderten Wohnung ist der sogenannte Wohnberechtigungsschein, der bei Einhaltung der Einkommensgrenze von der Stadtverwaltung beim zuständigen Amt für soziale Aufgaben ausgestellt wird. Nach dem derzeitigen Stand kann mit einer Fertigstellung dieser Anlage, die mit kalkulierten Baukosten von fast 8 Millionen Euro das bisher größte Investitionsvorhaben der Genossenschaft darstellt, etwa Ende 2021 gerechnet werden.



Kloschinskystraße 77c



Karl-Carstens-Straße 11/ Von-Babenberg-Straße 2

Zwangsläufig führt das starke finanzielle Engagement der Genossenschaft zu einer Reduzierung im Bereich der Bestandspflege, die aber in der Vergangenheit so intensiv betrieben wurde, dass der Wohnungsbestand sich heute in einem überdurchschnittlich guten und gepflegten Zustand befindet. Im Geschäftsjahr wurden trotzdem noch rund 478 T€ (Vorjahr 173 T€) in die Modernisierung älterer, nicht mehr zeitgemäßer Wohnungen investiert,

die danach auf eine sehr gute Nachfrage bei der Wiedervermietung trafen. Außerdem wurden rund 932 T€ für die Instandhaltung ausgegeben, was gegenüber dem Vorjahr mit 1.080 T€ nur eine geringe Verminderung darstellt.

Die nachstehende Grafik zeigt die Höhe der in den letzten 10 Jahren für die Instandhaltung und Modernisierung im eigenen Bestand aufgewandten Mittel:



## ■ Vermietungssituation

Wegen mehrerer Einzelmodernisierungsmaßnahmen und auch durch nicht vermietete PKW-Stellplätze waren Leerstände von insgesamt 79,7 T€ (Vorjahr 51,7 T€) zu verzeichnen, die aber mit 1,5 % in Relation zum gesamten Mietaufkommen gering sind.

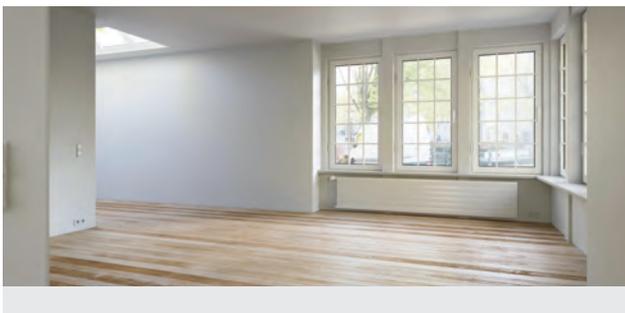
Die Mietausfälle betragen zusammen mit den Erlösschmälerungen 88,7 T€ (Vorjahr 74,3 T€) oder 1,7 % (Vorjahr 1,5 %) der Jahressollmiete von 5.195 T€. Die Rückstände aus Mieten von 33,2 T€ sind leicht höher als im Vorjahr mit 27,7 T€.

Wegen des angespannten Wohnungsmarktes in Trier und der sehr guten Nachfrage nach den Wohnungen der BVT sind in diesem Bereich auch in den nächsten Jahren keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich Ende 2018 insgesamt 1.079 Mietwohnungen, 407 Garagen bzw. Stellplätze, ein Kindergarten, ein Getränkemarkt, ein Café, zwei Lagerräume und ein selbstgenutztes Geschäftsgebäude.

Davon befinden sich 532 Wohnungen im sogenannten Maarviertel, 268 Wohnungen in Trier - Süd, 120 Wohnungen in Uni- Nähe (Tarforst), 81 Wohnungen in Trier - Feyen, 68 Wohnungen im Osten von Trier und lediglich 10 Einheiten in Trier – West.

Die Durchschnittsmiete der Mietwohnungen lag im Dezember 2018 bei rund 6,24 €/qm und damit unterhalb der Durchschnittsmiete des Mietspiegels von 6,78 €/qm/Monat. Für Neubauwohnungen werden auf dem freien Wohnungsmarkt in Trier inzwischen bis zu 13,00 €/qm/Monat verlangt.



## ■ Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften

Als Verwalter von 16 Wohnungseigentümergeinschaften und einer Tiefgarage wurden im Berichtsjahr Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt 1.170 T€ durch die Genossenschaft im Namen der Eigentümer organisatorisch und technisch betreut. Für die organisatorische Abwicklung der Maßnahmen – insbesondere auch für die durchgeführten größeren

Sanierungen – wurden keine zusätzlichen Kosten außerhalb der üblichen Verwaltungspauschalen berechnet, obwohl hierbei ein erheblicher Mehraufwand zusätzlich zur normalen Verwaltungstätigkeit entstand. Lediglich für die technische Betreuung, d.h. für die Inanspruchnahme des Ingenieurs der Genossenschaft wurden die angefallenen Kosten in Rechnung gestellt. In den vergangenen 20 Jahren wurden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von fast 8 Millionen Euro durch die Genossenschaft im Auftrag der Eigentümer umgesetzt.



## ■ Bauvolumen

Gegenüber dem Vorjahr stieg das Bauvolumen insgesamt um 42 % von 4.647 T€ auf den bisher höchsten Stand von 6.606 T€. Davon entfallen 3.936 T€ auf die Fertigstellung der Neubaumaßnahmen, 1.410 T€ auf die Instandhaltung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes, 90 T€ auf die Vorbereitung neuer Baumaßnahmen und 1.170 T€ auf die Sanierung und Instandsetzung der Eigentumswohnungen.

## ■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2018 enthält mit 50.554 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen war zum Bilanzstichtag 31.12.2018 fristgerecht mit Eigenkapital (35.133 T€) und langfristigem Fremdkapital (16.309 T€) finanziert. Auch die Investitionen für die in Durchführung und Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und bei Bedarf durch langfristige Fremdmittel finanziert. Die Finanzlage und die Zahlungsbereitschaft sind auch in Zukunft gesichert.

## ■ Ertragslage

Die Umsatzerlöse erhöhten sich in 2018 von 6.368 T€ auf 6.469 T€. Sowohl die Mieten als auch die abgerechneten Nebenkosten zogen gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Modernisierungen und Anpassungen an den Mietspiegel der Stadt Trier bzw. wegen Kostensteigerungen an. Hinzu kamen ab November 2018 die Mieten der fertiggestellten Neubaumaßnahmen.

Die Instandhaltungskosten mit 932 T€ verminderten sich dagegen im Vergleich zum Vorjahr mit 1.080 T€ um 148 T€.

Der in 2018 erzielte Bilanzgewinn verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2018	2017
	T €	T €
Hausbewirtschaftung	+ 1.940,5	+ 1.781,4
Betreuungstätigkeit	+ 1,4	+ 1,4
Kapitaldisposition	+ 0,0	+ 0,0
Sonstiger Bereich	+ 44,0	+ 49,8
Jahresüberschuss	+ 1.985,9	+ 1.832,6
Einstellung in die Rücklagen	./. 1.150,0	./. 1.100,0
Bilanzgewinn	835,9	732,6

## ■ Kennzahlen

### 1. Bewirtschafteter Bestand

		2018	2017
a) Eigentum			
Mietwohnungen	Anzahl	1.079	1.044
davon preisgebunden	Anzahl	123	107
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6
Garagen/Stellplätze	Anzahl	407	371
Wohn/Nutzfläche	qm	70.813,64	68.229,31
b) Verwaltung			
Wohnungen	Anzahl	351	351
Gewerbe	Anzahl	1	1
Garagen	Anzahl	65	65
Summe der bewirtschafteten Einheiten		1.909	1.838

### 2. Jahresabschlusskennzahlen

		2018	2017
Bilanzsumme	T €	54.110	53.235
Sachanlagevermögen	T €	50.554	47.168
Investitionen in Sachanlagen	T €	4.528	2.816
Eigenkapital	T €	35.133	33.162
Eigenkapitalquote	%	64,9	62,3
Fremdkapital	T €	16.309	17.851
Fremdkapitalquote	%	30,1	33,5
Umsatzerlöse	T €	6.469	6.368
Jahresüberschuss	T €	1.986	1.833
Eigenkapitalrentabilität	%	5,7	5,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,3	4,1
durchschnittl. Wohnungsmiete/Monat	€/qm	6,24	6,05
Instandhaltungskosten/Jahr	€/qm	13,2	15,8
Modernisierungskosten/Jahr	€/qm	6,7	2,5
Fluktuationsquote	%	10,9	8,8
Leerstandsquote	%	1,2	0,5
davon modernisierungsbedingt	%	1,2	0,5

# Chancen & Risiken

## ■ Wesentliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung nach § 289 HGB

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

Die Genossenschaft 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 Risikomanagement ist darauf gerichtet, 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 könnten.

Die weiterhin anhaltende 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 Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements 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 2018 konnte nach Einstellung von 200.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und von 950.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage ein Bilanzgewinn von 835.870,12 € 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 2018 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 1.001.100,- €	<b>40.044,00 €</b>
2. Zuweisung zur freien Rücklage (Andere Ergebnissrücklagen)	<b>795.826,12 €</b>
	<b>835.870,12 €</b>

Der Vorstand



Huber



Dr. Diekmann

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		5.451,98	4.398,13
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.322.851,38		42.917.059,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.574,54		66.574,54
Technische Anlagen und Maschinen	5.373,11		6.264,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.313,66		66.112,77
Anlagen im Bau	-,-		4.107.674,45
Bauvorbereitungskosten	94.241,09	50.554.353,78	4.446,09
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>50.559.805,76</b>	<b>47.172.530,00</b>
<b>UMLAUVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.426.066,62		1.394.918,16
Andere Vorräte	16.375,40	1.442.442,02	7.292,89
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	33.203,87		27.711,16
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.609,54		-,-
Sonstige Vermögensgegenstände	26.798,90	136.612,31	15.865,62
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.969.866,21	4.611.538,76
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.088,11	5.440,60
<b>BILANZSUMME</b>		<b>54.109.814,41</b>	<b>53.235.297,19</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

### PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.700,00		41.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.021.800,00	1.066.500,00	1.001.100,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.230.609,16		4.030.609,16
Bauerneuerungsrücklage	22.678.640,85		21.728.640,85
Andere Ergebnisrücklagen	6.321.175,02	33.230.425,03	5.627.878,82
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.985.870,12		1.832.596,20
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.150.000,00	835.870,12	1.100.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>35.132.795,15</b>	<b>33.162.225,03</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	67.446,00		68.054,00
Sonstige Rückstellungen	47.000,00	114.446,00	39.000,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.309.083,42		17.850.988,86
Erhaltene Anzahlungen	1.612.620,29		1.499.702,11
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.867,42		3.909,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	614.116,84		541.930,27
Sonstige Verbindlichkeiten	61.742,14	18.603.430,11	59.444,86
davon aus Steuern: 28.187,15 €			(25.972,08)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.027,43 €			(894,70)
Rechnungsabgrenzungsposten		259.143,15	10.042,74
<b>BILANZSUMME</b>		<b>54.109.814,41</b>	<b>53.235.297,19</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## ■ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.292.500,08		6.203.959,41
b) aus der Betreuungstätigkeit	176.367,92	6.468.868,00	164.296,05
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 31.148,46	+ 63.302,46
Sonstige betriebliche Erträge		44.037,49	49.776,43
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.020.638,17	2.203.228,59
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.523.415,78</b>	<b>4.278.105,76</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	665.304,11		615.670,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 9.168,55 €	125.964,18	791.268,29	118.888,81 (8.748,00)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.142.891,68	1.099.813,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		223.823,76	191.444,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-,-	1,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zuführung zur Pensionsrückstellung: 2.185,00 €)		240.671,13	280.844,21 (2.540,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-,-	-,-
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.124.760,92</b>	<b>1.971.445,94</b>
Sonstige Steuern		138.890,80	138.849,74
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.985.870,12</b>	<b>1.832.596,20</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.150.000,00	1.100.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>835.870,12</b>	<b>732.596,20</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2018

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Trier und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wittlich (Reg. Nr. 14/1046).

Der Jahresabschluss 2018 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 Januar 2017.

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

- Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Hierbei sind für die bereits am 31.12.1986 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die Euro-EB-Werte als kumulierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ausgewiesen. Für die bereits am 31.12. vorhandenen Gegenstände wurden in Übereinstimmung mit Artikel 24 EHGB die in der Bilanz zum 31.12.1986 berücksichtigten aufgelaufenen Abschreibungen als kumulierte Abschreibung zum 01.01.2018 vorgetragen.

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, die Abschreibungen auf ein Gewerbeobjekt (Supermarkt und Café) betragen 3 % der HK. 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. 89-100, 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.

Aktiv abgegrenzt wurde eine Leasingsonderzahlung.

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 31.12.2018 nicht zu erwarten.

Für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb des 4. bis 12. Monat nach dem Bilanzstichtag nachgeholt wird, sind Rückstellungen aufgrund des Wahlrechts nicht gebildet worden. 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 vorausgezahlte Mieten.

## 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 1.426.066,62 EUR (Vorjahr 1.394.918,16 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. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind keine Disagien enthalten.

5. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 ABS. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

6. Rücklagenspiegel

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	4.030.609,16	-,-	200.000,00	-,-	4.230.609,16
(2) Bauerneuerungsrücklage	21.728.640,85	-,-	950.000,00	-,-	22.678.640,85
(3) Andere Ergebnisrücklagen	5.627.878,82	693.296,20	-,-	-,-	6.321.175,02

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 3,21 %.

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 3.982,00 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	14.000,00 €
	<b>39.000,00 €</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	13.571,66	7.949,36
Sonstige Vermögensgegenstände	832,80	832,80
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>14.404,46</b>	<b>8.782,16</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)	16.309.083,42 (17.850.988,86)	2.188.530,13 (2.286.214,07)	14.120.553,29 (15.564.774,79)	7.755.698,99 (8.251.587,08)	6.364.854,30 (7.313.187,71)	16.309.083,42 (17.850.988,86)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Erhaltene Anzahlung (Vorjahr)	1.612.620,29 (1.499.702,11)	1.612.620,29 (1.499.702,11)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	5.867,42 (3.909,32)	5.867,42 (3.909,32)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	614.116,84 (541.930,27)	613.176,84 (540.990,27)	940,00 (940,00)	940,00 (940,00)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
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)	61.742,14 (59.444,86)	29.214,58 (26.866,78)	32.527,56 (32.578,08)	32.527,56 (32.578,08)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>18.603.430,11 (19.955.975,42)</b>	<b>4.449.409,26 (4.357.682,55)</b>	<b>14.154.020,85 (15.598.292,87)</b>	<b>7.789.166,55 (8.285.105,16)</b>	<b>6.364.854,30 (7.313.187,16)</b>	<b>16.309.083,42 (17.850.988,86)</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. Es bestanden keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen/Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen).

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.

Aufgrund eines gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Genossenschaft gem. § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 die weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes 2008 beantragt. Der Antrag wurde vom Finanzamt Trier genehmigt. Eine Verpflichtung zur Anwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02 - Bestand entfällt somit.

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

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	2
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	1
Gesamt	7	3

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende(r) beschäftigt

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	1.609
Zugang 2018	118
Abgang 2018	82
Ende 2018	1.645

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

EUR 20.700

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

EUR 20.700

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

EUR 1.021.800

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

■ 7. Mitglieder des Vorstandes (Vor- u. Zuname):

Dipl. - Kaufmann Albrecht Huber  
RA. Dr. Marc Diekmann

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

Rechtsanwalt Norbert Feder	Vorsitzender
Steuerberater Marco Wolf	stellv. Vorsitzender
Altenpflegerin Gertrud Könen	
Architektin Dagmar Quiring	
Bauingenieur Hartmut Böhme	
Bankkaufmann Manfred Hübner	

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

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

Der Vorstand



Huber



Dr. Diekmann

# 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 05. November 2018 bis 05. Dezember 2018 durchgeführt.

Der Prüfungsverband formulierte folgendes zusammenfassende Ergebnis:

„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 und Lagebericht 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 117 Häuser mit 1.044 Wohnungen, 6 gewerbliche Einheiten und ein Kindergarten sowie 371 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.

Düsseldorf, 05. Dezember 2018

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

**Harmes**  
Vereidigter Buchprüfer

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.833. Das Ergebnis resultiert hauptsächlich aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von T€ 2.030 erwartet.

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.

**Meier**  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates

■ Im Geschäftsjahr 2018 ist der Aufsichtsrat in seinen regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage der BVT informiert worden. Wir konnten uns so jederzeit ein vollständiges Bild über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, die Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft verschaffen.

Im Ergebnis ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungsfunktion jederzeit nachgekommen.

Außer den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates fanden darüber hinaus wieder Ausschusssitzungen statt.

Der Prüfungsausschuss hat das Belegwesen, die Bilanz und die GuV geprüft. Dies führte zu keinerlei Beanstandungen.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung fand eine gemeinsame Sitzung mit dem Verbandsprüfer statt.

Der Bauausschuss konnte sich im Geschäftsjahr 2018 ein Bild über die Fertigstellung der beiden Gebäude Kloschinskystraße 77c und Karl-Carstens-Str. 11/ Von Babenberg-Straße 2 in Trier machen. Erfreulicherweise konnten beide Neubauprojekte unmittelbar nach Fertigstellung vollständig vermietet werden.

Nach wie vor ist auch in Trier Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt festzustellen. Aus diesem Grunde stimm-

te der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes zu, auch weiterhin einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf den Neubau von bezahlbarem Wohnraum zu legen. Konkret soll im Rahmen einer Verdichtungsmaßnahme auf einem im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstück im Maarviertel ein Neubauprojekt mit 28 Wohnungen entstehen. Mit einem Baubeginn kann schon Ende 2019 gerechnet werden. Die Genossenschaft wird damit weiterhin ihr Ziel verfolgen, Ihren Mitgliedern modernen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 zeigt wiederum ein sehr erfreuliches Geschäftsergebnis. Der im Vorjahr erzielte Jahresüberschuss konnte 2018 nochmals deutlich übertroffen werden und erreicht mit 1.985.900,- € nahezu die 2 Millionen - Grenze.

Dies ist der Erfolg des Vorstandes und der engagierten Mitarbeiter. Der Aufsichtsrat dankt allen Beteiligten für diese gute Arbeit.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in der diesjährigen Sitzung Frau Gertrud Könen und Herr Manfred Hübner aus. Der Generalversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor, den vorgelegten Jahresabschluss zu genehmigen und eine Dividende von 4 % auf die Einlagen an die Mitglieder auszuschütten.

Trier, im April 2019

**Norbert Feder**  
Aufsichtsratsvorsitzender



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

