

# MEDIENINFORMATION

TRIER, 03.Juli 2024

SPERRFRIST: 03. Juli 2024

THEMA: Hauptversammlung der Wohnungsbau und Treuhand AG  
(gbt) – Jahresabschluss 2023

## Rückfragen richten Sie bitte an:

Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) , Vorstand, Straßburger Allee 3, 54295  
Trier

[vorstand@gbt-trier.de](mailto:vorstand@gbt-trier.de), Tel. 0651/3602-221

**Am 03. Juli 2024 findet unter der Leitung der Aufsichtsratsvorsitzenden, Frau Sabine Krummenerl, die ordentliche Hauptversammlung der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) statt. Dabei werden die Aktionäre über die Entwicklung der gbt im vergangenen Geschäftsjahr unterrichtet und erhalten eine gesellschaftsorientierte Perspektive.**

Entgegen allen Zuspitzungen auf dem Wohnungsmarkt infolge der gesamtwirtschaftlichen und weltpolitischen Lage konnte die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) ihre positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre im Geschäftsjahr 2023 weiter fortsetzen. Dies gaben die Vorstände Sybille Jeschonek und Ralph Otte am Montag im Rahmen der Hauptversammlung des Unternehmens bekannt.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.150T€ (Vj 2.023 T€). Das Ergebnis vor Steuern schließt mit einem Überschuss in Höhe von 3.724 T€ ab und liegt damit deutlich über dem Vorjahresniveau (2.661 T€).

Die Umsatzerlöse stiegen um 2.475 T€ auf 28.49 Mio.€. Dies resultiert vor allem aus gestiegenen Umsätzen aus der Bewirtschaftung des eigenen Gebäudebestandes (+1.967 T€) auf 25,5 Mio.€. Der Immobilienbestand der gbt umfasst 4993 (+10) Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze. Zudem werden 4327 (VJ 4071) Einheiten aus Fremdbesitz verwaltet.

### **Moderate Mietenentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2023 konnte das Mietaufkommen gesteigert und der Leerstand unterjährig abgebaut werden. Das Mietaufkommen (Grundmieten ohne Umlagen) ist unter Berücksichtigung der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr 1,03 Mio € auf 18,69 Mio. € gestiegen. Die Durchschnittsmiete (Grundmiete/Kostenmiete ohne NK-Umlagen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 6,33€ je m<sup>2</sup> und Monat **auf 6,55€** moderat erhöht, das entspricht einer Steigerung um 3%. Die gbt bleibt damit ein Garant für bezahlbares Wohnen in Trier.

Dank einer guten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer moderaten Fluktuationsrate wurde die umsatzbezogene Leerstandsquote deutlich gesenkt, und zwar von 3,24% (2022) auf 1,12% im Jahresdurchschnitt des Berichtsjahres. Auch die Fluktuation lag niedrig bei 7,72%, die Mieter wohnen im Durchschnitt fast 11 Jahre bei der gbt.

### **Geschäftsfeld Baubetreuung**

Der Umsatz mit Baubetreuungstätigkeiten in der wohnungswirtschaftlichen Verwaltung von Fremdeigentum sowie technischen Dienstleistungen in der Bauplanung, -abwicklung und Instandhaltung für Dritte stieg auf 2,01 Mio. € (VJ 1,95 Mio. €). Im Berichtsjahr wurden zahlreiche bauliche Maßnahmen betreut, insbesondere die von der Gesellschaft verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften, eine Verbandsgemeinde aus der Region und die Stadt Trier. Der Umsatz in der technischen Betreuung von Baumaßnahmen für Dritte, insbesondere im Rahmen des umfassenden Bestandssanierungsprogrammes der WiT Wohnen in der Tier GmbH sowie auch der KSG, Kommunale Siedlungs-GmbH, betrug rund 933 T€ (VJ 654T€).

## **Bilanzsumme leicht erhöht**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5% auf 153.481 T€ (VJ 135.214 T€) erhöht. Die Veränderung der Aktiva resultiert im Wesentlichen aus den linearen Abschreibungen des Immobilienbestandes. Die Veränderung der Passiva basiert auf der Erhöhung der Verbindlichkeiten im Zuge der laufenden Baufinanzierungen von 81.04 Mio. € auf 94.50 Mio. €.

## **(Energetische) Modernisierung**

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

Neben den laufenden Aufwendungen für die Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen stehen energetische Maßnahmen im Mittelpunkt der Modernisierungsaktivitäten. Die Gesamtanierung des Quartiers Trier-West, welche mit der energetischen Sanierung der Hochhäuser Andreas-Hövel-Str. 2–10 für 4,35 Mio. € begann, wurde mit der Außendämmung der Gebäude Wilhelm-Jackson-Str. 6–14 fortgesetzt. Dieses Projekt wird im Jahr 2024 abgeschlossen. Im Jahr 2023 wurden weitere 1,14 Mio. € am Standort West investiert. Komplett abgeschlossen wurde die energetische Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlage Mühlenstr. 71.

## **Klimastrategie**

Vor dem Hintergrund der ökologischen Notwendigkeiten sowie der politischen Initiativen auf deutscher und europäischer Ebene (u.a. Gebäudeenergiegesetz, EPBD) wurde im Berichtsjahr eine gesamthafte Klimastrategie für den Immobilienbestand der gbt für die Jahre 2024 – 2040 entwickelt. Dazu wurde der gesamte Bestand in Klimaklassen eingeteilt, mit durchschnittlichen Modernisierungskosten hinterlegt und hochgerechnet. In der Gesamtstrategie werden die investiven Anforderungen, die Bedeutung einer stabilen Förderkulisse sowie langfristig positiven bilanziellen Wirkungen sichtbar. Die Strategie wurde im April 2024 vom Aufsichtsrat verabschiedet. Die Umsetzung wird über die Jahre eine Verdopplung bis Verdreifachung der jährlichen Investitionen in den Immobilienbestand zur Folge haben.

## **32 Mio. für Neubauprojekte**

Insgesamt befindet sich derzeit ein Bauvolumen von rund 32 Millionen € in der Umsetzungsphase.

Für das Ende 2022 fertig gestellte Neubauprojekt Trier-Ruwer, Kenner Weg 6, ein Mehrfamilienwohnhaus im sozial geförderten Wohnungsbau mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage flossen im Jahr 2023 die Tilgungszuschüsse der ISB (126 T€) und KfW (144 T€) und minderten den Förder-Darlehensbetrag.

Die im Oktober 2022 gestartete Umsetzung des Projekts „Wohnen mit Pflege“ in Hetzerath mit Wohnungen, Apartments, einer Pflegewohngruppe, einer Tagespflegeeinrichtung sowie einem medizinischen Versorgungszentrum für die Ortsgemeinde ging planmäßig voran, die Starkregenereignisse des letzten Monats werden die Gesamtfertigstellung im Sommer 24 allerdings einige Wochen verzögern. In den Ausschreibungen gelingt es bisher, das Projekt etwas unterhalb des geplanten Kostenrahmens von 8,95 Mio. € zu halten.

Baustart war im Oktober 2022 auch für den ersten von drei Bauabschnitten des Projektes „Klosterareal Bethanien“ in Trier-Kürenz gewesen. Im ersten Bauabschnitt werden zwei Pflegewohngemeinschaften, die Ordensgemeinschaft samt Kapelle, Sakristei und Foyer, eine Tagespflegeeinrichtung sowie Appartements für Senioren Platz finden in einem Atrium-Gebäude, welches das komplett entkernte ehemalige Ökonomiegebäude sowie einen modernen Anbau umfasst. Dieses Gebäude nach Entwürfen des renommierten Architekten Max Dudler, Berlin, wird im Herbst 2024 planmäßig fertig gestellt.

Der 2. Bauabschnitt (BA) startete aufgrund von Straßensperrungen im Rahmen der Erschießung leicht verzögert im Oktober 2023. In einem Neubau-Gebäude werden 22 von der ISB geförderte, barrierefreie Mietwohnungen für Senioren mit geringen Einkommen errichtet. Im 3. BA, der nach Umzug der Ordensgemeinschaft im Herbst

2024 beginnt, sollte das heutige Klostergebäude zu weiteren 18 frei finanzierten Wohnungen umgebaut werden. In 2023 wurde zusätzlich der Dachausbau projektiert, so dass mit einem Mehraufwand von nur rund 1 Mio. € 5 Wohnungen zusätzlich geschaffen werden könnten. Damit steigt die Gesamtzahl im BA 3 auf 23 WE. Die Baugenehmigung wurde Ende Januar 2024 erteilt. Der Umbau der beiden Bestandsgebäude wird mit Mitteln aus einem KfW-Programm für die energetische Modernisierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz gefördert.

Dem Thema nachhaltiger Holzbauweise hat sich die Wohnungsbau und Treuhand AG erstmals in einem weiteren Projekt zugewandt: dem Bau eines Pflegekräftheuses für Auszubildende des Brüderkrankenhauses in der Peter-Friedhofen-Str. im Energieeffizienzhaus-Standard 40NH (nachhaltig). Das Grundstück wurde in Erbpacht für 99 Jahre gesichert. Die Gebäudehülle wurde innerhalb von nur drei Tagen (!) Bauzeit im Dezember von einem auf innovative, ökologische Holzmassivbauweise spezialisierten Generalunternehmen errichtet. Der Ausbau soll bereits im April 2024 abgeschlossen werden, so dass die Komplettvermietung an den Klinikbetreiber zum 1. Mai in Vorbereitung ist. Während das Gebäude preisstabil blieb, resultierten aus Genehmigungsaufgaben erhebliche Mehrkosten. Das Gebäude schließt eine Baulücke und wird sechs Wohnungen für acht Mitarbeitende des BBT-Klinikums bereitstellen.

## **Prognose**

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

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Miete und die damit einhergehende Preisentwicklung ist in Trier unverändert gut. Das bezahlbare Marktsegment, in dem sich die gbt als großer Bestandhalter platziert hat, ist am stärksten nachgefragt und besonders robust. Aktuelle Markt- und Konjunkturfaktoren werden dies eher begünstigen.

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2024 mit einer weiterhin guten Geschäftsentwicklung und einem Jahresüberschuss von mindestens 2 Mio. €.

**Aktionäre der Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) – Stand 31.12.2022**

Provinzial Rheinland Versicherung AG	61,48 %
Stadt Trier	37,64 %
Andere	0,88 %