



G e s c h ä f t s z a h l e n

2009

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH
meravis Konzern

Inhalt

	Seite
Bilanz	3
Gewinn- und Verlustrechnung	5
Anhang	6
A. Allgemeine Angaben	7
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	9
D. Ergänzende Angaben	15
E. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	17
F. Angaben zu Gesellschaftsorganen	18
G. Gewinnverwendung	19
Bestätigungsvermerk	20
Bericht des Aufsichtsrates	21
Konzernabschluss	23

Aktivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		715.379,67	44
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	224.016.973,42		229.357
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.406.748,43		19.245
Grundstücke ohne Bauten	320.674,04		321
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.374.509,36		1.513
Anlagen im Bau	6.714.925,17		2.199
Bauvorbereitungskosten	0,00	251.833.830,42	78
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		86.070.260,10	4.175
Andere Finanzanlagen		1.441.740,00	1.369
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		340.061.210,19	258.301
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.646.696,50		1.265
Bauvorbereitungskosten	848.314,27		118
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.488.384,57		3.820
Grundstücke mit fertigen Bauten	90.438,24		2.135
Unfertige Leistungen	11.234.114,93		10.792
Andere Vorräte	196.663,66		270
Geleistete Anzahlungen	427.357,29	18.931.969,46	384
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	102.255,98		124
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	29.722,81		227
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.674,90		162
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.209.956,16		466
Forderungen gegen Gesellschafter	2.049.500,00		2.050
Sonstige Vermögensgegenstände	1.360.820,78	8.762.930,63	2.306
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		2.039.000,00	1.038
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.529.290,99	12.316
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	328.216,93		346
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.859,15	361.076,08	31
BILANZSUMME		378.685.477,35	296.151

Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		1.800.000,00	1.800
Bauerneuerungsrücklage		65.300.000,00	61.200
Andere Gewinnrücklagen		18.612.590,04	18.520
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.656.847,42		2.792
Einstellung in Rücklagen	-4.100.000,00	556.847,42	-1.200
EIGENKAPITAL INSGESAMT			
		89.869.437,46	86.712
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.371.934,00		2.230
Steuerrückstellungen	3.233.922,16		3.012
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.600.000,00		0
Sonstige Rückstellungen	2.029.940,35	9.235.796,51	3.571
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236.015.834,09		159.173
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.960.205,94		19.864
Erhaltene Anzahlungen	13.230.589,02		12.372
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.999.872,51		5.038
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.838,99		1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.014.579,36		3.934
Verbindlichkeiten gegenüber Verb. Unternehmen	6.203.193,42		57
Sonstige Verbindlichkeiten	78.591,67	279.504.705,00	89
davon aus Steuern:	69.107,33 (Vj. 89 T€)		
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		75.538,38	98
BILANZSUMME		378.685.477,35	296.151

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	41.400.381,48		39.786
aus Verkauf von Grundstücken	6.932.786,00		13.481
aus Betreuungstätigkeit	226.970,70		606
aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.382,90	48.620.521,08	55
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-2.212.456,16	-5.940
Sonstige betriebliche Erträge		2.323.705,74	1.654
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-18.530.153,96		-19.182
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.286.849,20		-5.618
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-13.801,84	-21.830.805,00	-47
ROHERGEBNIS		26.900.965,66	24.795
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-3.948.814,83		-3.794
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.164.854,85	-5.113.669,68	-889
davon für Altersversorgung	-423.242,95		-209
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.430.917,19	-5.886
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.490.745,26	-3.995
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		51.120,65	52
Zinsen und ähnliche Erträge		406.153,13	939
Erträge aus Gewinnabführung		4.935.725,57	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.427.088,72	-6.536
davon ggü. verbundenen Unternehmen		-3.193,42	0,00
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		6.831.544,16	4.686
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-758.291,64	-462
Sonstige Steuern		-1.416.405,10	-1.432
JAHRESÜBERSCHUSS		4.656.847,42	2.792
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen			
in die Bauerneuerungsrücklage		-4.100.000,00	-1.200
BILANZGEWINN		556.847,42	1.592



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fand das für die Wohnungsunternehmen entwickelte Formblatt Verwendung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

- Geldbeschaffungskosten, die entsprechend der Zinsfestschreibungsfristen abgeschrieben wurden (§ 250 Abs. 3 HGB)
- Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden (Art. 28 Abs. 1 EGHGB)
- Rückstellung für Bauinstandhaltung. Die Rückstellungen wurden basierend auf vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in einem pauschalen Bewertungsverfahren ermittelt. (§ 249 Abs. 2) Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb vom 4. - 12. Monats des Folgejahres nachgeholt werden, werden abweichend zum Vorjahr nicht mehr gebildet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden ab 1991 nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen bei den vom 01.01.1991 bis 31.12.1998 abgerechneten Miethäusern sowie den ab 01.01.1993 abgerechneten Gewerbebauten (mit Baugenehmigung bis 31.12.1993) wurden nach Maßgabe der degressiven Staffelung aus § 7 Abs. 5 EStG vorgenommen.

Im Übrigen wurde die lineare Abschreibungsmethode mit den folgenden Sätzen für die einzelnen Posten angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände mit 20,00% - 33,33%

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- vor dem 21.06.1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2,00%
- vor dem 01.01.1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25%
- nach dem 01.01.1991 erworbene Mietwohnanlagen mit 2,00%
- nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2,00%
- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.1994 mit 4,00%
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 mit 7,00%

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen wegen eines Brandschadens in Höhe von TE 210 vorgenommen.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten mit 2,00% bis 3,00%

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

- Besondere Betriebseinrichtungen und Einrichtungsgegenstände mit 7,00% - 20,00%
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 5,00% - 33,33%

Auf Zu- und Abgänge des Geschäftsjahres wurden die Abschreibungen zeitanteilig berechnet.

In Anpassung an steuerliche Änderungen werden selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar € 150, aber nicht € 1.000 übersteigen, in einen Sammelposten aufgenommen, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils 1/5 abgeschrieben wird.

Unter den anderen Finanzanlagen wurden Genossenschaftsanteile in Höhe der jeweiligen Geschäftsguthaben und die Aktivwerte für Lebensversicherungen sowie Rückdeckungsversicherungen in Höhe des Deckungskapitals zuzüglich der aufgelaufenen Gewinnanteile ausgewiesen.

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten, der Bauvorbereitungskosten, der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie der unfertigen Leistungen erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen eigenen und fremden Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlags für Ausfallrisiken bewertet worden.

Heiz- und Reparaturmaterial wurde zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Niedrig verzinsliche Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt, bei dessen Ermittlung ein Zinssatz von 5% zur Abzinsung verwendet wurde.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2008

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)*	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres	AfA Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	327.535,88	827.358,83	0,00	0,00	439.515,04	715.379,67	156.312,22	20.178,16
SACHANLAGEN								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.659.506,66	341.826,79	263.533,60	0,00	148.720.826,43	224.016.973,42	5.421.269,28	5.219.466,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.890.183,87	596.530,98	0,00	0,00	2.079.966,42	19.406.748,43	434.590,04	378.176,27
Grundstücke ohne Bauten	320.726,24	0,00	52,20		0,00	320.674,04	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.583.330,00	173.415,00	343.678,66	0,00	2.038.556,98	1.374.509,36	304.541,01	267.791,46
Anlagen im Bau	2.198.700,78	4.682.706,39	0,00	-166.482,00	0,00	6.714.925,17	0,00	
Bauvorbereitungskosten	78.176,89	36.027,75			114.204,64	0,00	114.204,64	0,00
Summe Sachanlagen	399.730.624,44	5.830.506,91	607.264,46	-166.482,00	152.953.554,47	251.833.830,42	6.274.604,97	5.865.434,22
FINANZANLAGEN								
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.175.000,00	81.895.260,10	0,00	0,00	0,00	86.070.260,10	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.368.791,00	72.949,00	0,00	0,00	0,00	1.441.740,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	5.543.791,00	81.968.209,10	0,00	0,00	0,00	87.512.000,10	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	405.601.951,32	88.626.074,84	607.264,46	-166.482,00	153.393.069,51	340.061.210,19	6.430.917,19	5.885.612,38

* Bei den Umbuchungen handelt es sich um die Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** betreffen:

	2009	2008
	€	€
a) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	3.752.759,94	3.481.698,31
b) Noch nicht abgerechnete sonstige Betriebskosten	7.481.354,99	7.310.711,43
c) sonstige Leistungen	0,00	0,00
	11.234.114,93	10.792.409,74

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden ausgewiesen:

	€
a) Fördermittel	157.176,71
b) Arbeitgeberdarlehen	30.386,88
c) Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	55.965,82
d) Überzahlte Betriebskosten	150.775,74
e) Zinsansprüche an Banken	44.027,63
f) Forderungen gegenüber Dritten aus Mängelbeseitigung	3,00
g) Ertrag- und Umsatzsteuern	590.154,31
h) Forderungen ggü. Versicherungen	260.000,00
i) Sonstige	72.330,69
	1.360.820,78

Unter **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen:

	insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2009	2008	2009	2008
	€	€	€	€
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	29.722,81	227.487,40	4.850,68	34.637,40
Forderungen gegen Gesellschafter	2.049.500,00	2.049.500,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.360.820,78	2.305.868,22	18.136,88	214.311,67

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens sind Wertpapiere i.H.v. T€ 1.039 enthalten, die auf Grund einer Sicherungsübereignung eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** wird kein Disagio ausgewiesen.

Die Erhöhung der **Gewinnrücklagen** erfolgte durch die Zuweisung von € 92.301,84 aus dem Bilanzgewinn 2008 i.H.v. € 1.592.301,84 in die „anderen Gewinnrücklagen“. Somit weisen diese nach Einstellung per 31.12.2009 einen Saldo von € 18.612.590,04 aus. Der restliche Bilanzgewinn von € 1.500.000,00 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss ausgeschüttet. Die Bauerneuerungs-

rücklage erhöhte sich durch Zuführungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von € 4.100.000,00.

In den **Pensionsrückstellungen** sind Verpflichtungen gegenüber einem früheren Geschäftsführer i.H.v. € 2.201.133,00, der Witwe eines früheren Geschäftsführers in Höhe von € 6.286,00 sowie an einen ehemaligen Angestellten in Höhe von € 5.218,00 enthalten. Die Bewertung erfolgte mit dem Teilwert gem. versicherungsmathematischem Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck, Rechnungszinssfuß 3,5%. Dabei wurde die passivierungsfähige Höchstrückstellung berücksichtigt. Die Herabsetzung des Rechnungszinssfußes von 4,0% auf 3,5% erfolgte zur Vereinheitlichung der konzernweiten Bewertungsrichtlinien. Die Ergebnisauswirkung durch die Mehrzuführung betrug für das Geschäftsjahr 2009 € 90.970.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für:

	2009	2008
	€	€
Latente Gewerbesteuer	2.139.700,00	2.006.800,00
Gewerbesteuer	0,00	292.543,00
Körperschaftsteuer	1.094.222,16	712.258,16
	3.233.922,16	3.011.601,16

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	660.394,34
b) Prüfungs- und Beratungskosten	87.830,00
c) interne Kosten des Jahresabschlusses	50.000,00
d) Berufsgenossenschaftsbeiträge	27.644,53
e) Aufwendungen für Eigentumsobjekte während der Vorhaltung	92.900,00
f) Urlaubsverpflichtungen	83.522,66
g) Gewährleistungsrückstellung	395.325,23
h) Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	121.098,80
i) Prozessrisiken	142.413,96
j) Altersteilzeit	221.661,00
k) Sonstige	147.149,83
	2.029.940,35

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt zum Barwert mit einem Abzinsungssatz von 5,5%.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen:

	2009	2008
	€	€
a) Verbindlichkeiten aus Steuern	69.107,33	88.641,42
b) Sonstige	9.484,34	0,00
	78.591,67	88.641,42

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich wie folgt:

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	Stand 31. Dez.	Insgesamt €	Restlaufzeit			Gesichert €
			Unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	Über 5 Jahre €	
Gegenüber Kreditinstituten	2009	236.015.834,09	59.249.717,78	31.984.225,21	144.781.891,10	228.825.497,12
	2008	159.172.556,37	5.475.627,24	22.172.645,75	131.524.283,38	159.049.486,37
Anderen Kreditgebern	2009	16.960.205,94	692.722,05	2.465.538,78	13.801.945,11	15.849.391,53
	2008	19.864.142,46	536.239,49	2.291.320,90	17.036.582,07	19.826.239,60
erhaltene Anzahlungen	2009	13.230.589,02	13.230.589,02			
	2008	12.371.503,47	12.371.503,47			
aus Vermietung	2009	4.999.872,51	4.999.872,51			4.500.000,00
	2008	5.037.905,42	5.037.905,42			4.500.000,00
aus Betreuungstätigkeit	2009	1.838,99	1.838,99			
	2008	690,40	690,40			
aus Lieferungen und Leistungen	2009	2.014.579,36	2.014.579,36			
	2008	3.934.487,20	3.689.465,73	245.021,47		
ggü. verbundenen Unternehmen	2009	6.203.193,42	6.203.193,42			
	2008	57.272,87	57.272,87			
Sonstige	2009	78.591,67	78.591,67			
	2008	88.641,42	88.641,42			
Gesamtbetrag	2009	279.504.705,00	86.471.104,80	34.449.763,99	158.583.836,21	249.174.888,65
	2008	200.527.199,61	27.200.073,17	24.708.988,12	148.560.865,45	183.375.725,97

Bei den gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Bankbürgschaften bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

	2009	2008
	€	€
Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens	50.984,29	21.104,58
Kostenerstattungen	12.926,60	46.787,53
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	58.507,07	58.419,40
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	1.379.645,04	201.136,18
Teilschulderlass KfW-Darlehen	0,00	411.050,82
Übrige	250.284,48	574.945,81
	1.752.347,48	1.313.444,32

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen:

	2009	2008
	€	€
Abschreibungen auf Forderungen	265.411,55	223.963,60
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6.888,04	5.996,25
Abschreibung Cap-Prämie	104.767,03	0,00
Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.600.000,00	0,00
übrige Aufwendungen	36.635,76	300,00
	2.013.702,38	230.259,85

D. Ergänzende Angaben

Das Gesamthonorar ohne Umsatzsteuer der Abschlussprüfer setzt sich gemäß § 285Nr. 17 HGB wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen 37.000,00 €
- Steuerberatungsleistungen 7.500,00 €
- Sonstige Leistungen 28.032,50 €

Die Meravis verwendet im Rahmen des Kreditmanagements derivative Finanzinstrumente. Sie dienen primär der Absicherung gegen Zinssteigerungsrisiken. Gleichzeitig wird der Zinsaufwand in Niedrigzinsphasen optimiert. Zwischen dem Darlehens- und dem Zinssicherungsgeschäft besteht eine Bewertungseinheit. Risiken können sich im Falle vorzeitiger Vertragsbeendigung aufgrund von Marktwertschwankungen ergeben. Die Zinssicherungsgeschäfte setzen sich wie folgt zusammen:

Kreditinstitut	Art	Nominal TEUR	Zinssatz %	Prämie 2009 TEUR	Anfang	Ende	Marktwert 31.12.09* TEUR	
Nord/LB	Swap	10.589	5,30		30.11.2010	30.11.2016	-376	
Nord/LB	Floor	8.000	2,50		09.04.2010	11.04.2016	30	
Nord/LB	Floor	8.000	2,50		09.04.2010	11.04.2018	17	
Nord/LB	Cap	53.800	4,00	192	09.04.2009	11.04.2011	4	
Nord/LB	Collar	4.000	1,75 - 4,00		30.03.2010	30.09.2015	-99	
Nord/LB	Collar	4.000	1,75 - 4,00		30.03.2010	29.09.2017	-113	
Helaba	Swap	6.287	4,25		04.01.2006	28.02.2017	-351	
Helaba	Swap	3.444	3,87		30.12.2006	30.12.2016	-155	
Helaba	Swap	1.930	3,93		30.05.2008	30.05.2018	-82	
Helaba	Swap	5.566	3,98		30.08.2008	30.08.2018	-264	
Helaba	Swap	6.416	3,98		30.08.2008	30.08.2018	-304	
Helaba	Swap	3.460	4,87		30.07.2009	30.07.2029	-371	
Helaba	Swap	356	4,84		31.05.2008	31.08.2028	-132	
							115.848	-2.196

* Die Zinssicherungsgeschäfte aus Sicht der Gesellschaft

Im Rahmen des Ankaufs der ehemaligen DAWAG Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-Aktiengesellschaft hat die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH für die Besicherung der Transaktionsfinanzierung vorübergehend eine Patronatserklärung zu Gunsten der DAWAG gegenüber einem Kreditinstitut abgegeben sowie die Aktien der DAWAG zur Sicherheit verpfändet. Durch die erfolgreiche Besicherung der Transaktionsfinanzierung mittels Grundschulden, die erfolgte Verschmelzung zweier Ankaufsgesellschaften auf die DAWAG sowie deren Rechtsformwechsel in eine GmbH & Co. KG sind weder das Patronat noch die Verpfändung zum Bilanzstichtag wirksam.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Bautätigkeit bestehen i.H.v. T€ 27.708 aus einem Beteiligungsverhältnis T€ 90,0 sowie aus schwebenden Geschäften i.H.v. T€ 3.700.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	2009	2008
	€	€
Grundschuldbestellung Dritter	5.839.600,00	3.488.966,00
Haftung aus Beteiligungen an Genossenschaften	650,00	650,00
	5.840.250,00	3.489.616,00

Bei der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden im Jahr 2009 Leasingfinanzierungen in Anspruch genommen, so bspw. für PKW und Drucker/Kopierer.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 184 Arbeitnehmer beschäftigt, davon

- 62 Kaufmännische und Technische Angestellte
- 9 Gewerbliche Arbeitnehmer
- 104 Nebenberufliche Hauswarte
- 9 Auszubildende

Gesetzlich vorgeschriebene Offenlegungs- und Veröffentlichungspflichten

Der Lagebericht und der Anhang werden im Rahmen dieses Geschäftsberichts gekürzt wiedergegeben. Der vollständige Lagebericht und der vollständige Anhang zum Jahresabschluss 2009 sind in der gesetzlich vorgeschriebenen Form beim Handelsregister Amtsgericht Hannover HRB 5747 eingereicht worden und werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

E. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft ist Alleingeschafterin der im Jahr 2006 gegründeten Meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00. Des Weiteren wurden Kapitalrücklagen i.H.v. € 5.500.000,00 in die Gesellschaft eingebracht. Weiterhin ist sie Alleingeschafterin der im Jahr 2009 gegründeten Meravis Beteiligungsgesellschaft mbH, Hannover mit einem Stammkapital i. H. v. € 25.000,00 sowie Kapitalrücklagen von € 77.555.850,00. Diese wiederum ist faktisch zu 100% direkt und über die Meravis Geschäftsführungsgesellschaft mbH, Hannover sowie die MERTUS 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal an der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg beteiligt.

Die geprüften Jahresabschlüsse zum 31.12.2009 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	Jahresergebnis	Eigenkapital
meravis Hotelbetriebs GmbH	-1.624.193,06 €	780.204,06 €
meravis Beteiligungsgesellschaft mbH	0,00 €	77.580.850,00 €
meravis Geschäftsführungsgesellschaft mbH	0,00 €	25.000,00 €
MERTUS 30. GmbH & Co. KG	634.921,06 €	8.433.435,67 €
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG	0,00 €	28.510.697,84 €

Der Konzernjahresabschluss und der Konzernlagebericht 2009 werden im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

F. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2009 die folgenden Mitglieder an:



Reinhard Meyer, Sulingen
(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 –
Finanzbeamter Finanzdirektion / Dipl.-Fin.-Wirt

Horst Wendland, Lachendorf
(Stellv. Vorsitzender) – seit 01.05.1990 –
Mitglied des Bundesvorstandes
des Sozialverbandes Deutschland e.V., Berlin
Verwaltungsangestellter i.R.

Sven Picker, Kiel
– seit 15.03.2001 –
Mitglied des Präsidiums des
Sozialverbandes Deutschland e.V., Berlin
Kaufmann / Dozent für Sozialrecht

Ingeborg Saffe, Hannover
– seit 15.03.2001 –
Mitglied des Präsidiums des
Sozialverbandes Deutschland e.V., Berlin
Bankkauffrau

Ernst-Bernhard Jaensch, Wolfsburg
– seit 07.07.2008 –
Studiendirektor Berufsbildender Schulen /
Dipl.-Ing. FHH



Zum Geschäftsführer ist
Dipl.-Ök. Matthias Herter, Hannover
seit dem 01.12.2004 bestellt.

Bruno Hartwig, Wagenfeld
– seit 07.07.2008 –
Verwaltungsbeamter

Horst Brinkmann, Rahden
(Schriftführer) – seit 13.09.2004 –
Sparkassendirektor i.R.

Inge Jefimov, Hamburg
– seit 19.06.2009 –
Landesvorsitzende SoVD Hamburg

Gisela Nowak, Bochum
– seit 19.06.2009 –
Bilanzbuchhalterin

Angelika Winkler, Gütersloh
– vom 07.07.2008 bis 25.05.2009 –
EU-Rentnerin, zuvor stellv. Chefredakteurin

Prüfungsgesellschaft ist der
vdw Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und
Bremen e.V., Hannover.

G. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von € 556.847,42 einen Betrag i.H.v. € 500.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest i.H.v. € 56.847,42 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 31. März 2010

Matthias Herter
Geschäftsführer

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung – und den Lagebericht der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 18. Mai 2010

VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir verweisen insbesondere auf § 328 HGB.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung intensiv begleitet, beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht. Er hat sich dabei von der Geschäftsführung regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der Geschäftsführung und der Unternehmensplanung und über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichten lassen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich dabei über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informiert und zusätzlich durch regelmäßige Treffen mit der Geschäftsführung Vorsorge betrieben. Insbesondere wurden die von der Geschäftsführung erarbeitete Wachstumsstrategie und die im Jahre 2009 abgeschlossene Unternehmenstransaktion intensiv begleitet.

Auch die Einführung des SAP-basierten ERP-Systems Comline waren Themenschwerpunkte in der Aufsichtsratsarbeit 2009.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2009 acht Aufsichtsratssitzungen sowie drei Gesellschafterversammlungen statt. Behandelt wurde im Wesentlichen der Ankauf der Geschäftsanteile der DAWAG mit Sitz in den Metropolregionen Hamburg und Düsseldorf gemäß der ausgerufenen Wachstumsstrategie. Dabei hat sich der Aufsichtsrat mit der Überwachung der Geschäfte der Gesellschaft und der Vorbereitung anstehender Beschlüsse der jeweiligen Gesellschafterversammlungen beschäftigt. Insbesondere hat er den Wirtschaftsplan 2010 für die Firmengruppe, das Bau- und Arbeitsprogramm sowie die mittelfristige Prognose Planung bis 2017 beraten.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2009 uneingeschränkt bestätigt. Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen. Der Jahresüberschuss beträgt 4.656.847,42 €. Hieraus hat der Geschäftsführer planmäßig 4.100.000 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Der Geschäftsführer empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von 556.847,42 € einen Betrag in Höhe von 500.000 € an den Gesellschafter auszusütten und den verbleibenden Rest in Höhe von 56.847,42 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen. Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, dem Vorschlag des Geschäftsführers zu folgen.

Der Aufsichtsrat hat auch den Bericht der Geschäftsführung über die verbundenen Unternehmensteile zur Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung der beteiligten Unternehmungen gab es keine Einwendungen gegen die Erklärung der Geschäftsführung über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen.

Im Berichtsjahr 2009 wurden von Seiten des Gesellschafters als auch von Seiten der meravis intensive Dialoge fortgesetzt. Es gab einen regen Austausch zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrates, Vertretern und Mitgliedern des Sozialverbandes Deutschland e. V. untereinander sowie mit der Verwaltung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gesamten Firmengruppe meravis seine Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2009 außerordentlich erfolgreich geleistete Arbeit und das positive Ergebnis aus.

Hannover, den 7. Juni 2010

Reinhard Meyer
(Vorsitzender)



K o n z e r n a b s c h l u s s

2009

Aktiva

	€	€
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		934.046,47
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	661.023.972,20	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.260.298,45	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	823.195,27	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.641.657,85	
Anlagen im Bau	6.714.925,17	
Bauvorbereitungskosten	0,00	
		692.464.048,94
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen		1.588.406,87
		694.986.502,28
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.646.696,50	
Bauvorbereitungskosten	848.314,27	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.488.384,57	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	90.438,24	
Unfertige Leistungen	21.774.982,26	
Andere Vorräte	254.979,08	
geleistete Anzahlungen	427.357,29	
		29.531.152,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	223.346,59	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	207.671,64	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.674,90	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.605,00	
Forderungen gegen Gesellschafter	2.049.500,00	
Sonstige Vermögensgegenstände	1.928.999,32	
		4.517.797,45
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere		1.039.000,00
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.433.207,85
		47.521.157,51
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.565.776,05
LATENTE STEUERN		3.824.000,00
		748.897.435,84

Passiva

	€	€
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	65.300.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	13.867.794,10	
		80.967.794,10
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		62.124.280,73
Konzernbilanzgewinn		2.923.097,17
		149.615.172,00
		23.823.811,58
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.494.166,00	
Steuerrückstellungen	3.458.822,16	
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.600.000,00	
Sonstige Rückstellungen	3.270.823,42	
		23.823.811,58
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	515.641.786,69	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.601.684,21	
Erhaltene Anzahlungen	24.262.212,14	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.101.916,67	
Verbindlichkeiten aus Betreuung	1.838,99	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.715.875,83	
Sonstige Verbindlichkeiten	572.245,20	
		574.897.559,73
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		560.892,53
BILANZSUMME		748.897.435,84

	€	€
UMSATZERLÖSE		
aus der Hausbewirtschaftung	82.033.090,74	
aus Verkauf von Grundstücken	6.932.786,00	
aus Betreuungstätigkeit	220.320,70	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.536,90	
		89.288.734,34
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.790.757,93
Sonstige betriebliche Erträge		7.350.223,87
		93.848.200,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-32.279.988,83	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.286.849,20	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-13.801,84	
		-35.580.639,87
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-7.368.803,01	
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 1.638.542,33	-3.053.436,51	
		-10.422.239,52
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.180.432,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8.168.932,16
Erträge aus anderen Finanzanlagen	52.063,22	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	491.503,61	
		543.566,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-18.434.461,02
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		8.605.062,18
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.840.216,52
Sonstige Steuern		-2.639.730,31
Konzernjahresüberschuss vor Ausgleichsposten		8.805.548,39
AUSGLEICHSPOSTEN FÜR JAHRESERGEBNISSE VON KONSOLIDIERTEN UNTERNEHMEN VOR DEM ERWERBSZEITPUNKT		-1.782.451,22
Konzernjahresüberschuss		7.023.097,17
Konzerngewinnvortrag		92.301,84
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-4.100.000,00
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-92.301,84
KONZERNBILANZGEWINN		2.923.097,17

meravis

Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Krausenstraße 46
30171 Hannover

Telefon: 0511 / 496 02 - 0
Fax: 0511 / 496 02 - 77

info@meravis.de
www.meravis.de