

mensch. raum.vision.





URBAN.Q
Ein neues Innenstadtquartier geplant
für die Zukunft von innerstädtischem
Leben, Arbeiten und Wohnen.

Inhalt

Bilanz meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	4
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	6
Bilanz meravis Konzern	8
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern	12
Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	14
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern-/Einzelabschlusses	14
B. Konsolidierungskreis	14
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
D. Konsolidierungsgrundsätze	18
E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	19
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel	32
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	32
H. Ergänzende Angaben	32
I. Konzernverhältnisse/Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	37
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	38
K. Nachtragsbericht	39
L. Gewinnverwendung der meravis GmbH	39
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	40
Bericht des Aufsichtsrates 2025	44

Bilanz

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten, einschließlich geleistete Anzahlungen		348.826,66	52.484,96
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	281.580.229,16		274.968.279,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.995.028,56		4.133.979,08
3. Grundstücke ohne Bauten	273.009,54		273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.766,63		5.034,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.259.251,88		1.179.603,31
6. Anlagen im Bau	39.572.448,39		63.123.353,64
7. Bauvorbereitungskosten	426.178,89		338.335,54
8. Geleistete Anzahlungen	8.000,00	327.117.913,05	8.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	113.006.055,53		114.259.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	37.938.285,98		43.820.000,00
3. Andere Finanzanlagen	1.000,00	150.945.341,51	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt	478.412.081,22	504.830.058,93	
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	14.545.584,55		15.758.911,10
2. Andere Vorräte	97.407,23	14.642.991,78	127.891,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	325.976,22		423.483,05
2. Forderungen aus Grundstücksgeschäften	94.060,47		4.045.501,47
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.834,64		77.025,44
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127.471.582,29		140.037.857,34
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.518.842,08	131.418.295,70	2.417.915,05
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.887.048,77	2.064.101,73
Umlaufvermögen insgesamt	149.948.336,25	118.955.195,15	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	65.208,14		74.572,12
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	321.437,20		195.108,37
		386.645,34	269.680,49
Bilanzsumme	628.747.062,81	667.384.916,62	

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	183.900.000,00		173.900.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	25.325.951,95	211.025.951,95	25.325.951,95
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	7.514.866,64		2.692.193,10
2. Jahresüberschuss	7.541.573,10		6.322.673,54
3. Einstellung in Rücklagen	-10.000.000,00	5.056.439,74	0,00
Eigenkapital insgesamt	219.682.391,69	213.640.818,59	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.384.064,00		2.305.660,00
2. Steuerrückstellungen	13.656,00		535.478,03
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	82.347,18		108.397,10
4. Sonstige Rückstellungen	3.126.695,50	5.606.762,68	2.903.292,14
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.614.862,27		354.982.073,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.079.066,31		36.838.209,95
3. Erhaltene Anzahlungen	19.507.643,92		19.698.413,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	740.809,84		1.155.078,64
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.427.933,52	2.168.743,36	3.034.228,16
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.362.397,76		21.484.610,62
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.000.000,00		10.000.000,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	248.896,05	402.981.609,67	355.511,12
davon aus Steuern	240.296,88		351.256,84
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.049,29		4.002,85
Rechnungsabgrenzungsposten	476.298,77	343.144,76	
Bilanzsumme	628.747.062,81	667.384.916,62	

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	52.925.113,29		53.107.964,34
b. aus Betreuungstätigkeit	6.194.945,44		6.027.371,87
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	175.141,17	59.295.199,90	199.425,04
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.213.326,55	-1.512.701,34
3. Sonstige betriebliche Erträge		23.021.464,42	7.604.327,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-24.948.072,06		-24.622.152,69
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-138.423,40		-41.831,89
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.267.989,42	-31.354.484,88	-6.431.856,10
Rohergebnis		49.748.852,89	34.330.546,48
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.842.956,13		-3.484.931,77
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.095.327,93		-904.087,51
davon für Altersversorgung	-434.570,17	-4.938.284,06	-289.154,75
6. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.931.074,11		-8.009.365,79
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	-6.931.074,11	-8.531.074,11	-100.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.661.940,15	-6.957.963,74
8. Erträge aus Gewinnabführung		10.472.288,10	7.942.729,87
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.850.466,15	4.238.339,31
davon aus verbundenen Unternehmen	3.796.191,03		2.997.915,45
davon Aufzinsungen aus Forderungen	0,00		0,00
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-10.909.714,02	-1.200.000,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-15.288.785,35	-15.288.785,35
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.373.645,94	-8.654.960,73
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-8.654.960,73		-8.654.960,73
davon an Gesellschafter	-140.000,04		-29.556,17
davon verbundene Unternehmen	-132.103,53		-140.000,04
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-402.959,99	-30.548,18
15. Ergebnis nach Steuern		8.965.258,52	7.927.176,79

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
16. Sonstige Steuern		-1.423.685,42	-1.604.503,25
17. Jahresüberschuss		7.541.573,10	6.322.673,54
18. Gewinnvortrag		7.514.866,64	2.692.193,10
19. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-10.000.000,00	0,00
20. Bilanzgewinn		5.056.439,74	9.014.866,64



IRIS-RUNGE-QUARTIER
meravis ist Teil des größten nieder-sächsischen Wohnungsprojekts am Kronsberg Süd – Kronsrode mit dem Iris-Runge-Quartier: Wohnen und Leben – draußen in der Stadt.

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. selbst geschaffene Software	0,00		50.507,09
2. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten, einschließlich geleistete Anzahlungen	413.183,76		141.939,48
		413.183,76	192.446,57
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	637.168.013,15		638.180.081,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	98.302.938,82		101.742.667,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	697.975,30		697.975,30
4. Technische Anlagen und Maschinen	130.216,94		144.152,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.279.421,11		4.191.906,00
6. Anlagen im Bau	37.859.281,01		61.410.186,26
7. Bauvorbereitungskosten	933.025,11		387.659,50
8. Geleistete Anzahlungen	100.973,93		91.031,05
		779.471.845,37	806.845.659,30
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	210.522,84		657.971,37
3. Andere Finanzanlagen	5.000,00		5.000,00
		215.522,84	
Anlagevermögen insgesamt	780.100.551,97		807.701.077,24

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	37.495.644,66		37.403.795,62
2. Bauvorbereitungskosten	2.618.157,83		4.249.975,49
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		14.093.589,44
4. Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	30.200.578,35		21.693.115,77
5. Unfertige Leistungen	30.116.157,58		31.472.353,65
6. Andere Vorräte	107.742,95		139.621,46
		100.538.281,37	109.052.451,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	796.727,02		915.654,44
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.212.060,47		4.045.501,47
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	339.601,72		411.142,65
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	52.341.473,47		57.268.054,13
5. Sonstige Vermögensgegenstände	6.153.657,30		5.756.510,59
		60.843.519,98	68.396.863,28
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		14.992.541,28	4.161.890,20
Umlaufvermögen insgesamt	176.374.342,63		181.611.204,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.600.979,85		3.115.319,79
D. Aktive Latente Steuern	1.900.000,00		2.435.000,00
Bilanzsumme	959.975.874,45		994.862.601,94

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2025

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	183.900.000,00		173.900.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	16.810.764,01		16.810.764,01
		202.510.764,01	
III. Konzernbilanzgewinn		9.538.728,15	2.597.543,83
Konzerneigenkapital gesamt		215.649.492,16	198.708.307,84
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung			
		34.123.035,74	35.853.144,82
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.599.977,00		15.967.493,00
2. Steuerrückstellungen	1.794.192,03		651.086,85
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	82.347,18		108.397,10
4. Sonstige Rückstellungen	15.831.769,56		13.999.461,35
		33.308.285,77	30.726.438,30
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	564.785.116,57		603.933.638,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.767.757,81		68.217.959,62
3. Erhaltene Anzahlungen	36.703.082,55		38.015.480,38
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.255.021,00		2.733.162,86
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.901.760,49	4.156.781,49	5.251.166,31
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.000.000,00		10.000.000,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	462.373,93		523.427,79
davon aus Steuern	399.122,46		335.396,55
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	38.146,84		34.855,51
		675.875.112,35	728.674.835,57
E. Rechnungsabgrenzungsposten		34.123.035,74	899.875,41
Bilanzsumme		959.975.874,45	959.975.874,45



KRONSRÖDE
Draußen in der Stadt – das meravis-Ensemble vis-à-vis des Naturschutzgebietes: Am grünen Bogen, dem Winkel mit Kita und den Townhouses.

Gewinn- und Verlustrechnung
meravis Konzern

vom 01.01. bis zum 31.12.2025

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
a.	aus Bewirtschaftungstätigkeit	110.829.905,10		109.131.996,33
b.	aus Verkauf von Grundstücken	3.674.002,00		2.793.336,14
c.	aus Betreuungstätigkeit	1.663.434,57		149.901,34
d.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	780.208,49		931.403,63
			116.947.550,16	
2.	Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.852.208,75	3.972.249,94
3.	Sonstige aktivierte Eigenleistungen		1.145.033,47	784.602,83
4.	Sonstige betriebliche Erträge		25.963.559,59	13.868.296,21
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-48.845.504,30		-47.326.103,69
b.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.841.140,18		-14.541.266,04
c.	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-250.424,00		-181.618,81
			-50.937.068,48	
6.	Rohergebnis		86.266.865,99	69.582.797,88
7.	Personalaufwand			
a.	Löhne und Gehälter	-14.407.197,75		-13.858.060,98
b.	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.129.734,87		-3.663.726,62
	davon für Altersversorgung	1.226.704,94		988.260,04
			-18.536.932,62	
8.	Abschreibungen			
a.	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-18.147.119,49		-21.340.377,84
b.	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	-2.556.203,00		0,00
			-20.703.322,49	
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8.867.416,15	-8.861.389,69
10.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.565.536,11		-3.192.378,16
11.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen	275,00		275,00
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.825.294,92		4.708.870,05

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
13.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	-682.402,71		0,00
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.979.250,07		-18.057.833,19
	davon Aufwendungen aus Aufzinsung	151.090,40		209.285,86
			-14.401.618,97	-16.541.066,30
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.268.939,64	-152.449,38
	davon latente Steuern		-535.000,00	0,00
16.	Ergebnis nach Steuern		22.488.636,12	5.165.727,07
17.	Sonstige Steuern		-4.047.451,80	-3.570.049,43
18.	Konzernjahresüberschuss		18.441.184,32	1.595.677,64
19.	Konzerngewinnvortrag		1.097.543,83	1.001.866,19
20.	Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-10.000.000,00	0,00
21.	Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		0,00	0,00
22.	Konzernbilanzgewinn		9.538.728,15	2.597.543,83

Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2025

A. GRUNDLAGEN ZUR AUFSTELLUNG DES KONZERN-/EINZELABSCHLUSSES

Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH mit Sitz in Hannover ist unter der Nummer HRB 5747 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hannover eingetragen.

Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie der Konzernrichtlinie beachtet. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fand das Gliederungsschema der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung Verwendung. Gemäß § 298 Abs. 3 HGB wurden der Konzernanhang und der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens zusammengefasst.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss umfasst die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH mit allen Tochterunternehmen:

- meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, (meravis KG),
- meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, (meravis Beteiligungsgesellschaft),
- meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover, (meravis Geschäftsführungs GmbH),
- meravis Immobilienmanagement GmbH, Hannover, (meravis Immobilienmanagement),
- meravis Bauservice GmbH, Hannover, (meravis Bauservice),
- meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover, (meravis Gewerbeimmobilien),
- meravis Bauträger GmbH, Hamburg, (meravis Bauträger),
- meravis Service GmbH, Hannover, (meravis Service),
- Spiri.Bo GmbH, Hamburg, (Spiri.Bo),
- meravis Urban Q GmbH, Hannover (meravis Urban Q)

Wesentliche Beteiligungen der Bauträger GmbH an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (aufgeführt in Anlage 1 zum Anhang) werden nach der Equity-Methode bilanziert. Entsprechend dem Wahlrecht nach § 311 Abs. 2 HGB ist die ARGE meravis/Delta, Hannover, aufgrund nur durchlaufender Weiterbelastungen nicht bilanziert worden.

C. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der meravis GmbH einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt und entsprechen der Konzernrichtlinie. Für die assoziierten Unternehmen wurde auf eine Anpassung gemäß § 312 Abs. 5 S. 2 verzichtet.

Realisations- und Imparitätsprinzip wurden beachtet; Vermögensgegenstände werden, mit Ausnahme der mit der Pensionsrückstellung verrechneten Vermögenswerte, höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Soweit Bilanzierungswahlrechte 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. In Anwendung des in Art. 67 Abs. 3 EGHGB eingeräumten Wahlrechts wurden Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB in der bis zum 28. Mai 2008 geltenden Fassung beibehalten (Bauinstandhaltungsrückstellungen).

Bei den selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenständen wurde vom Aktivierungswahlrecht nach § 248 Abs. 2 S. 1 HGB Gebrauch gemacht und eigene Entwicklungskosten seit dem Geschäftsjahr 2018 in die Herstellungskosten einbezogen. Kosten für die allgemeine Verwaltung wurden anteilig berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Die entgeltlich erworbenen 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 16,66% - 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%
- nach dem 01.01.2022 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 1,25%
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 mit 5,00 - 7,00%
- separat erfasste Modernisierungskosten mit 2,00%
(ab dem Jahr 2010 als Nachträgliche Herstellungskosten nach der verbleibenden Restnutzungsdauer)

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten mit 2,00% bis 12,50%

Modernisierungsmaßnahmen wurden innerhalb der Vermögensgegenstände aktiviert, sofern der Gebrauchswert des Gebäudes durch eine wesentliche Verbesserung gesteigert wird. Bei diesen Maßnahmen wurden teilweise Restnutzungsdauer-Verlängerungen vorgenommen. Im Jahresabschluss 2025 wurde der IDW RS IFA 1 n. F. in der Tz 14a bereits vorzeitig angewandt.

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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar € 150 (ab 2018 € 250), aber nicht € 1.000 übersteigen, werden in einen Sammelposten aufgenommen, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung (zuletzt 2017) gleichmäßig mit jeweils 1/5 abgeschrieben wird.

Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung gemäß IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung IDW RS IFA 2, unter Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden, erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB auf den beizulegenden Wert.

Finanzanlagen bei der meravis GmbH wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Das Wahlrecht der außerplanmäßigen Abschreibungen bei voraussichtlich nicht dauernder Wertminderung nach § 253 Abs. 3 S. 6 HGB wurde auf Finanzanlagen ausgeübt.

Unter den anderen Finanzanlagen wurden Genossenschaftsanteile in Höhe der jeweiligen Geschäftsguthaben ausgewiesen.

Die Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten anteilige Jahresüberschüsse. Abgänge enthalten anteilige Jahresfehlbeträge.

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten, der Bauvorbereitungskosten, der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten, der unfertigen Leistungen sowie der anderen Vorräte erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. In die Herstellungskosten sind neben den Einzelkosten auch anteilige Fertigungsgemein- und eigene Verwaltungskosten einbezogen. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen eigenen und fremden abrechenbaren Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten 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.

Die liquiden Mittel wurden zum Nennwert bilanziert.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Aufwand in einem späteren Geschäftsjahr darstellt. Darin enthalten sind u.a. Einmalentgelte für Erbbau-rechte, Disagios, vorausbezahlte Wartungskosten sowie ein Ausstattungszuschuss im Rahmen eines Mietvertrages.

Unter den Pensionsrückstellungen werden für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener die Barwerte, für andere die Teilwerte ermittelt und ausgewiesen. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der „Projected-UnitCredit- Methode“ ermittelt. Die Höhe der Rückstellungen wurde in Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet.

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages bei Anwartschaften eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3 % p.a. und bei Leistungsempfängern Anpassungen von 1,5-2,0 % p.a. angesetzt, sowie der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % (Vj.: 1,90 %) zugrunde gelegt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechenzinses wird in Ausübung des Wahlrechts unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz von 7 Jahren (2,21 %, Vj.: 1,96 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ -226 im Konzern und in Höhe von T€ -45 bei der meravis GmbH.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i.H.v. T€ 2.555 (Konzern: T€ 15.771) wurden durch einen Sparkassenbrief mit einem Nennwert i.H.v. T€ 171 gesichert, der ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dient und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet.

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden mit dem Wertansatz vom 31.12.2009 fortgeführt, soweit sie nicht bestimmungsgemäß verbraucht sind.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden, soweit gebildet, verrechnet. Bei einem Aktivüberhang unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Wahlrechts gem. § 274 HGB die Aktivierung latenter Steuern. Daneben werden für den meravis Konzern auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts bzw. eines negativen Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung.

Der passivische Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits in Rechnung gestellte Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellt. Die Einnahmen resultieren aus im Voraus erhaltenen Mieten.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung: Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Es werden gemäß Einfrierungsmethode die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko des Grundgeschäftes als auch des Sicherungsgeschäftes nicht bilanziert.

D. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines (Zu-)Erwerbs erstmals konsolidiert wurden, wurde nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen.

Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Bis 2009 vor Umstellung gem. BilMoG wurden bei der Kapitalkonsolidierung zum Konsolidierungszeitpunkt die Beteiligungsbuchwerte für die einbezogenen Tochterunternehmen und das auf diese Anteile entfallende Eigenkapital dieser Unternehmen ebenfalls nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 2 HGB (in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung) gegeneinander aufgerechnet.

Als Konsolidierungszeitpunkt für die Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen in 2009 wurde gemäß § 301 Abs. 2 HGB (in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung) der Gründungszeitpunkt bzw. Erwerbszeitpunkt oder der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt.

Die sich aus der Erstkonsolidierung in 2009 ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge sind zum einen, soweit stille Reserven und stille Lasten vorhanden sind, den betreffenden Aktivposten zugeordnet worden und zum anderen in Anwendung des Wahlrechtes nach § 309 Abs. 1 Satz 3 HGB (in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung) offen mit anderen Rücklagen verrechnet worden. Der verbleibende passive Unterschiedsbetrag wird im Eigenkapital unter Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen.

Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie wesentliche Zwischenergebnisse innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen wurden eliminiert. Diese entstanden im Wesentlichen aus weiterberechneten Erträgen und Aufwendungen, Beteiligungserträgen und Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen.

Konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen mit assoziierten Unternehmen wurden, wenn diese wesentlich sind, eliminiert.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** stellt sich im Konzern und der meravis GmbH wie folgt dar:



KRONSRÖDE I AM GRÜNEN BOGEN
Bestlage mit ansprechender Architektur.
Grün und modern.

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Anlagenspiegel zum 31.12.2025

meravis GmbH	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2025	01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2025	31.12.2025	01.01.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.023.790,09	75.419,70	55.097,24	0,00	2.044.112,55	1.971.305,13	44.569,70	55.097,24	0,00	1.960.777,59	83.334,96	52.484,96
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	250.697,30	265.491,70	0,00	0,00	516.189,00	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	265.491,70	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.274.487,39	340.911,40	55.097,24	0,00	2.560.301,55	2.222.002,43	44.569,70	55.097,24	0,00	2.211.474,89	348.826,66	52.484,96
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	475.884.589,23	1.172.653,11	23.809.277,42	24.130.968,90	477.378.933,82	200.916.309,82	6.530.978,80	11.652.237,80	3.653,84	195.798.704,66	281.580.229,16	274.968.279,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.445.665,80	695,50	0,00	0,00	4.446.361,30	311.686,72	139.646,02	0,00	0,00	451.332,74	3.995.028,56	4.133.979,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	273.009,54	0,00	0,00	0,00	273.009,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.009,54	273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	21.896,46	0,00	0,00	0,00	21.896,46	16.861,87	1.267,96	0,00	0,00	18.129,83	3.766,63	5.034,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.372.983,10	49.854,95	529.859,41	245.108,50	3.138.087,14	2.193.379,79	214.611,63	529.156,16	0,00	1.878.835,26	1.259.251,88	1.179.603,31
6. Anlagen im Bau	63.131.619,58	821.518,31	0,00	-24.376.077,40	39.577.060,49	8.265,94	0,00	0,00	-3.653,84	4.612,10	39.572.448,39	63.123.353,64
7. Bauvorbereitungskosten	343.333,54	87.843,35	0,00	0,00	431.176,89	4.998,00	0,00	0,00	0,00	4.998,00	426.178,89	338.335,54
8. Geleistete Anzahlungen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
Summe Sachanlagen	547.481.097,25	2.132.565,22	24.339.136,83	0,00	525.274.525,64	203.451.502,14	6.886.504,41	12.181.393,96	0,00	198.156.612,59	327.117.913,05	344.029.595,11
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	122.499.926,35	0,00	0,00	0,00	122.499.926,35	8.240.457,23	3.028.000,00	0,00	0,00	9.493.870,82	113.006.055,53	114.259.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.820.000,00	2.000.000,00			45.820.000,00	0,00	7.881.714,02	0,00	0,00	7.881.714,02	37.938.285,98	43.820.000,00
3. Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Summe Finanzanlagen	166.320.926,35	2.000.000,00	0,00	0,00	168.320.926,35	8.240.457,23	10.909.714,02	0,00	0,00	17.375.584,84	150.945.341,51	158.080.469,12
Anlagevermögen insgesamt	716.076.510,99	4.473.476,62	24.394.234,07	0,00	696.155.753,54	213.913.961,80	17.840.788,13	12.236.491,20	0,00	217.743.672,32	478.412.081,22	502.162.549,19

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 4.315.983,23 EUR.
* davon außerplanmäßig: 3.028.000,00 EUR, ** davon außerplanmäßig 7.881.714,02 EUR

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Entwicklung des Konzernanlagespiegels zum 31.12.2025

meravis Konzern	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2025	01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2025	31.12.2025	01.01.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	1.010.141,73	0,00	0,00	0,00	1.010.141,73	959.634,64	50.507,09	0,00	0,00	1.010.141,73	-0,00	50.507,09
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.475.420,65	81.636,21	55.097,24	0,00	2.501.959,62	2.333.481,17	75.883,63	55.097,24	0,00	2.354.267,56	147.692,06	141.939,48
3. Geschäfts- oder Firmenwert	362.590,05	0,00	0,00	0,00	362.590,05	362.590,05	0,00	0,00	0,00	362.590,05	0,00	0,00
4. geleistete Anzahlungen	250.697,30	265.491,70	0,00	0,00	516.189,00	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	265.491,70	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	4.098.849,73	347.127,91	55.097,24	0,00	4.390.880,40	3.906.403,16	126.390,72	55.097,24	0,00	3.977.696,64	413.183,76	192.446,57
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten *	937.197.366,84	837.584,57	23.809.277,42	24.130.968,90	938.356.642,89	299.017.285,82	13.819.927,88	11.652.237,80	3.653,84	301.188.629,74	637.168.013,15	638.180.081,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	130.854.684,17	3.097,75	0,00	0,00	130.857.781,92	29.112.016,60	3.442.826,50	0,00	0,00	32.554.843,10	98.302.938,82	101.742.667,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	697.975,30	0,00	0,00	0,00	697.975,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	697.975,30	697.975,30
4. Technische Anlagen und Maschinen	334.109,06	3.169,34	0,00	0,00	337.278,40	189.956,46	17.105,00	0,00	0,00	207.061,46	130.216,94	144.152,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.533.519,18	652.713,29	818.026,40	185.093,80	6.553.299,87	2.341.613,18	740.869,39	805.603,07	-3.000,74	2.273.878,76	4.279.421,11	4.191.906,00
6. Anlagen im Bau	61.418.452,20	821.518,31	0,00	-24.376.077,40	37.863.893,11	8.265,94	0,00	0,00	-3.653,84	4.612,10	37.859.281,01	61.410.186,26
7. Bauvorbereitungskosten	392.657,50	545.365,61	0,00	0,00	938.023,11	4.998,00	0,00	0,00	0,00	4.998,00	933.025,11	387.659,50
8. Geleistete Anzahlungen	91.031,05	9.942,88	0,00	0,00	100.973,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.973,93	91.031,05
Summe Sachanlagen	1.137.519.795,30	2.873.391,75	24.627.303,82	-60.014,70	1.115.705.868,53	330.674.136,00	18.020.728,77	12.457.840,87	-3.000,74	336.234.023,16	779.471.845,37	806.845.659,30
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	673.177,26	245.077,41	10.123,23	0,00	908.131,44	15.205,89	682.402,71	0,00	0,00	697.608,60	210.522,84	657.971,37
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Summe Finanzanlagen	678.177,26	245.077,41	10.123,23	0,00	913.131,44	15.205,89	682.402,71	0,00	0,00	697.608,60	215.522,84	662.971,37
Anlagevermögen insgesamt	1.142.296.822,29	3.465.597,07	24.692.524,29	-60.014,70	1.121.009.880,37	334.595.745,05	18.829.522,20	12.512.938,11	-3.000,74	340.909.328,40	780.100.551,97	807.701.077,24

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 4.969.983,23 EUR.
Bei den Umbuchungen in Höhe von T€ 60 handelt es sich um Umbuchungen in das Umlaufvermögen.
* davon außerplanmäßig: 682.402,70 EUR



Quartiers- und Bestandserweiterung ist ein Teil der Agenda 2030. Mit dem Portfolio H4nnover hat die meravis in Kleefeld & List 150 Wohnungen dazu-gewonnen. Hier die Helgoländer Str.

Ein nach der Verrechnung verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung bei Tochterunternehmen wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und bereits in Vorjahren vollständig abgeschrieben und bei der meravis Hotelbetriebs GmbH in 2009 mit den Gewinnrücklagen offen verrechnet. Wir verweisen auf unsere Ausführung zu den Gewinnrücklagen.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen im meravis Konzern vor allem Anschaffungskosten aus Fertigstellungen von Neubaumaßnahmen (T€ 157, davon meravis GmbH T€ 44) sowie Herstellungskosten aus Modernisierungen (T€ 1.283, davon meravis GmbH T€ 1.129). Förder- und Tilgungszuschüsse minderten den Zugang.

Bei den **Anlagen im Bau** beinhalten die Zugänge mit T€ 822 insbesondere den Neubau von Wohnungen (davon meravis GmbH T€ 822).

Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH
Die Angaben des Anteilsbesitzes werden in Anlage 1 des Anhangs dargestellt.

Im **Umlaufvermögen** wurden bei den **Bauvorbereitungskosten** im Konzern Abschreibungen in Höhe von T€ 4.738 (davon T€ 2.580 in 2025) sowie bei den **unfertigen** und **fertigen Bauten** Abschreibungen in Höhe von T€ 2.545 (davon T€ 751 in 2025) vorgenommen.

Die „**Unfertigen Leistungen**“ setzen sich wie folgt zusammen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025 T€	2024 T€	2025 T€	2024 T€
a. Noch nicht abgerechnete Heizkosten	18.709	19.632	9.437	10.564
b. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	12.022	10.844	5.714	5.745
c. Wertberichtigung	-1.985	-1.765	-605	-550
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	28.746	28.711	14.546	15.759
Unfertige Bauleistungen und nicht abgerechnete Betreuungsleistungen	1.370	2.761	0	0
Unfertige Leistungen	30.116	31.472	14.546	15.759

Der Posten **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** weist im Einzelabschluss der meravis GmbH eine Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der Spiri.Bo GmbH in Höhe von T€ 1.900 aus (außerplanmäßige Abschreibung in 2025 in Höhe von T€ 1.600).

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025 T€	2024 T€	2025 T	2024 T€
Sonstige Vermögensgegenstände	2.368	2.413	1.380	1.380
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	12.367	8.100	0	0

Es bestehen Forderungen gegen assoziierte Unternehmen aus unbesicherten Darlehen an Projektgesell-schaften in Höhe von T€ 52.341 (meravis GmbH: Forderungen gegen meravis Bauträger GmbH, welche die meravis Bauträger GmbH in Höhe von T€ 52.641 an die Projektgesellschaften weitergereicht hat). Im Geschäftsjahr erfolgten Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt T€ 2.556 im Konzern (T€ 9.117

in der Einzelgesellschaft meravis Bauträger GmbH) auf die ursprünglichen Forderungen. Die gesetzlichen Vertreter gehen davon aus, dass die Darlehen in dieser Höhe vollständig zurückgeführt werden.

Bis auf Ertragsteuerforderungen aus 2025 in Höhe von T€ 834 enthält der Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** keine wesentlichen Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Die temporären Differenzen der Konzerngesellschaften stammen dabei überwiegend aus Immobilien.

Aus Konsolidierungsmaßnahmen ergeben sich aktive latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von insg. T€ 1.900 (Vj. T€ 2.435). Latente Steuern der Konzerngesellschaften werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. zu erwarten sind. Aufgrund der vom Gesetzgeber verabschiedeten stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes ab 2028 von derzeit 15% auf 10% bis zum Jahr 2032 und des langfristigen Charakters der temporären Differenzen sind die latenten Steuern im Wesentlichen mit dem ab 2032 gültigen Körperschaftsteuersatz von 10% zu bewerten. Der ermittelte Unternehmenssteuersatz beträgt 28,0% für die aktiven latenten Steuern in Höhe T€ 1.670 aus Latenzen der Zwischenergebniseliminierung (Auflösung in Höhe von T€ 465) und 15,8% für die aktiven latenten Steuern in Höhe von T€ 230 aus Latenzen der Kapitalkonsolidierung aufgrund der Neubewertung der Immobilien der meravis KG (Auflösung in Höhe von T€ 70).

Das **gezeichnete Eigenkapital** von T€ 3.600 und die **Gesellschaftsvertragliche Rücklage** von T€ 1.800 entsprechen den bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten. Darüber hinaus enthält das Eigenkapital des meravis Konzerns Beträge aus der Verrechnung sonstiger Konsolidierungsmaßnahmen.

Die **Gewinnrücklagen** haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

meravis Gruppe	Gesellschaftsvertragliche Rücklage T€	Bauerneuerungsrücklage T€	Andere Gewinnrücklagen T€
Bestand meravis GmbH am 31.12.2024	1.800	173.900	25.326
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2024 der meravis GmbH	0	0	0
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	10.000	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2025	1.800	183.900	25.326
Einstellung gemäß BilMoG zum 01.01.2010 bei der meravis KG	0	0	53
Auflösung aktiver latenter Steuern gem. BilMoG zum 01.01.2010	0	0	-3.824
aktivischer Unterschiedsbetrag aus Meravis Hotel	0	0	-4.745
Konzernabschluss zum 31.12.2025	1.800	183.900	16.810

Der zum Erstkonsolidierungszeitpunkt erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnete Geschäfts- oder Firmenwert i. H. v. T€ 4.745 der meravis Hotelbetriebs GmbH wird zum Endkonsolidierungszeitpunkt 31.12.2013 erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen beibehalten.

Zu weiteren Erläuterungen zum Eigenkapital des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen im Konzerneigenkapitalspiegel.

Aus der Verrechnung des zum Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der meravis KG und der auf die BeteiligungsgmbH angewachsenen Mertus KG mit den Anteilen des Mutterunternehmens im Rahmen der Neubewertungsmethode in 2009 resultierte ein passivischer Unterschiedsbetrag von T€ 63.436. Insgesamt wurden zum Zeitpunkt des Erwerbs stille Reserven und stille Lasten in Höhe von T€ 112.971 aufgedeckt, die auf Wohn- und Geschäftsgebäude (T€ 39.165) und den entsprechenden Grund und Boden (T€ 73.806) der meravis KG entfielen. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgte anhand einer externen Immobilienbewertung zum Zeitpunkt des Erwerbs (9. April 2009). **Der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** i.H.v. T€ 34.123 per 31.12.2025 wurde in 2025 gem. DRS 23 über eine durchschnittlich gewichtete Nutzungsdauer von 45 Jahren für den Anteil der Grundstücksbuchwerte und für den Anteil der Gebäudebuchwerte mit der tatsächlichen Restnutzungsdauer i.H.v. insgesamt T€ 1.730 ergebniswirksam aufgelöst, da er einem realisierten Gewinn entspricht. Die kumulierten ergebniswirksamen Auflösungen zum 01.01.2025 betragen T€ 27.584. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.353.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025 T€	2024 T€	2025 T€	2024 T€
Körperschaftsteuer	208	571	14	535
Gewerbesteuer	258	80	0	0
Umsatzsteuer	1.328	0	0	0
	1.794	651	14	535

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde in 2025 in Höhe von T€ 26 und wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende wesentliche Rückstellungen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025 T€	2024 T€	2025 T€	2024 T€
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	2.800	3.032	929	1.254
Ausstehende Rechnungen im Rahmen der Instandhaltung	2.190	389	361	151
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	310	438	59	16
Gewährleistungsrückstellung / Schadensersatz	5.485	5.422	40	32
Altersteilzeit	793	818	266	229
Personal	157	102	37	102
Kosten der Hausbewirtschaftung	1.271	707	515	307
Urlaubsrückstellungen	300	306	100	69
Jahresabschlusskosten/-Prüfung/Aufbewahrung	355	467	259	371
Prozesskosten	557	475	82	75
Zinsen § 233a AO	0	11	0	11
Noch nicht abgerechnete Leistungen für das Anlagevermögen	536	843	296	94

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

meravis GmbH		Bilanz- ausweis 31.12.2025 €	davon mit einer Restlaufzeit				Art d. Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art d. Sicherung	
			€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	300.614.862,27	29.090.703,58	72.273.736,06	199.250.422,63	265.614.862,27	GPR*
	2024	354.982.073,61	78.561.006,43	67.335.465,75	209.085.601,43	294.982.073,61	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2025	33.079.066,31	3.445.664,35	3.410.739,27	26.222.662,69	30.529.066,31	GPR, Bü*
	2024	36.838.209,95	3.445.211,84	3.462.210,89	29.930.787,22	36.838.209,95	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2025	19.507.643,92	19.507.643,92				
	2024	19.698.413,90	19.698.413,90				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	740.809,84	740.809,84				
	2024	1.155.078,64	1.155.078,64				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2025	1.427.933,52	1.262.617,22	165.316,30			
	2024	3.034.228,16	2.872.577,95	161.650,21			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2025	37.362.397,76	37.362.397,76				
	2024	21.484.610,62	21.484.610,62				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2025	10.000.000,00	10.000.000,00				
	2024	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	2025	248.896,05	248.896,05				
	2024	355.511,12	355.511,12				
Gesamtbetrag	2025	402.981.609,67	101.658.732,72	75.849.791,63	225.473.085,32	296.143.928,58	
	2024	447.548.126,00	127.572.410,50	80.959.326,85	239.016.388,65	331.820.283,56	

* GPR: durch Grundpfandrechte gesichert * Bü: durch Bürgschaften gesichert

meravis Konzern		Bilanz- ausweis 31.12.2025 €	davon mit einer Restlaufzeit				Art d. Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	Art d. Sicherung	
			€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	223.649.780,26	16.218.629,76	78.358.803,78	129.072.346,72	223.528.826,74	GPR*
	2024	207.125.231,30	7.754.605,22	27.657.391,38	171.713.234,70	207.125.231,30	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2025	24.999.080,36	3.605.774,13	2.300.251,30	19.093.054,93	24.970.002,06	GPR
	2024	29.626.487,91	830.497,30	3.370.064,21	25.425.926,40	29.626.487,91	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2025	15.660.874,08	15.660.874,08				
	2024	15.256.668,98	15.256.668,98				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	461.974,81	461.974,81				
	2024	1.548.963,25	1.548.963,25				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2025	751.126,43	712.570,62	38.555,81			
	2024	1.144.975,09	1.106.419,28	38.555,81			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	2025	299.512,70	299.512,70				
	2024	535.353,18	535.353,18				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2025	7.887.245,88	7.887.245,88				
	2024	6.581.869,40	6.581.869,40				
Sonstige Verbindlichkeiten	2025	17.557,33	17.557,33				
	2024	16.356,57	16.356,57				
Gesamtbetrag	2025	273.727.151,85	44.864.139,31	80.697.610,89	148.165.401,65	248.498.828,80	
	2024	261.835.905,68	33.630.733,18	31.066.011,40	197.139.161,10	236.751.719,21	

* GPR: durch Grundpfandrechte gesichert * Bü: durch Bürgschaften gesichert

Bei den gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte und Bürgschaften für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten betreffen vor allem Valutierungen (meravis Konzern: T€ 53.461; meravis GmbH: T€ 29.200), planmäßige (meravis Konzern: T€ 18.314; meravis GmbH: T€ 9.424) sowie außerplanmäßige Tilgungen inkl. Teilschulderlassen (meravis Konzern: T€ 72.200; meravis GmbH: T€ 68.374). Weitere Veränderungen ergeben sich im kurzfristigen Bereich im Zusammenhang mit der Abgrenzung von Zins- und Tilgungsleistungen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten

Sonstige betriebliche Erträge	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025 T€	2024 T€	2025 T€	2024 T€
Auflösung von freigewordenen Rückstellungen	2.022	2.552	723	961
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	1.622	1.923	828	723
Schadensersatzleistungen von Handwerkern	0	1.575	0	0
Zuschreibungen zum Finanzanlagevermögen	0	0	1.775	687
Schadensersatzleistungen von Mietern	652	537	395	322
Erträge aus Objektverkäufen	18.878	4.346	18.878	4.331

Unter dem **Posten Sonstige betriebliche Erträge** sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende periodenfremde Erträge enthalten

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025 T€	2024 T€	2025 T€	2024 T€
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	28	42	18	26
Rückzahlung Sonderumlage Hausgeld aus 2023	80	0	80	0
Ausbuchung nicht umlagefähiger Anteil Hauswart & Medienversorgung wg. TKG-Novellierung	32	0	32	0

Beim Posten **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** sind Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt T€ 2.800 (davon meravis GmbH: T€ 929) enthalten.

Bei den **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** sowie bei den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** wurde der Vorjahreswert um T€ 558 angepasst.

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführungen zu Pensionsrückstellungen betreffen, wie im Vorjahr um den unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche periodenfremde oder außergewöhnliche Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025 T€	2024 T€	2025 T€	2024 T€
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	753	629	347	243
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	12	33	1	33
Maklerprovisionen für den Verkauf von Anlagevermögen	0	1.031	466	1.089

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen vor Ertragsteuern beruht auf den anteiligen Gewinnen und Verlusten aus den zum Teil vorläufigen Jahresabschlüssen der at Equity einbezogenen assoziierten Unternehmen.

Die Summe der in der Konzernbilanz nicht erfassten negativen Equity-Werte aus der Nebenrechnung beträgt T€ 0, da im Rahmen der Fortschreibung im Falle eines negativen Equity-Werts unbesicherte Darlehen an assoziierte Unternehmen in Höhe von T€ 1.555 einbezogen wurden.

Der Posten **Abschreibungen auf Finanzanlagen** weist im Einzelabschluss der meravis GmbH außerplanmäßige Abschreibungen auf die Beteiligungen an der Urban Q GmbH und der Bauträger GmbH sowie auf die Ausleihungen an die Urban Q GmbH in Höhe von insgesamt T€ 10.910 aus und im Konzernabschluss auf Beteiligungen an der Stadtquartier Goseriede GmbH i.L., Hannover, in Höhe von T€ 682.

Unter den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 151 (davon T€ 54 meravis GmbH) erfasst. Den Zinsaufwendungen stehen aus den Bewertungseinheiten Zinserträge in Höhe von T€ 1.493 (GmbH T€ 426) anders als im Vorjahr saldiert gegenüber.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten den Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 383 und der meravis Immobilienverwaltung in Höhe von T€ 337 für den Veranlagungszeitraum 2025.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital zum 31.12.2025 setzt sich aus dem Konzernjahresüberschuss abzgl. der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage zusammen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2025 steht nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 10.000 einschließlich Gewinnvortrag ein Bilanzgewinn der Muttergesellschaft i.H.v. T€ 5.056 (Vorjahr: T€ 9.015) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 1.500 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 3.556 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von T€ 1.800 darf gemäß § 22 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages ausschließlich zur Verlustdeckung verwendet werden.

Die Bauerneuerungsrücklage dient gemäß § 21 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages der Deckung künftiger Instandhaltungsaufwendungen.

Der Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung aus der Aufdeckung stiller Reserven resultiert aus den beizulegenden Zeitwerten der erworbenen Immobilien der meravis KG und wird planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Nutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer gemäß DRS 23 vereinnahmt. Im Geschäftsjahr wurden T€ 1.730 erfolgswirksam aufgelöst.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelbestand des Konzerns setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 14.993) abzüglich eines verpfändeten Bankguthabens (T€ 700) und Konto-korrentverbindlichkeiten (T€ 50) zusammen.

H. ERGÄNZENDE ANGABEN

Die meravis Immobiliengruppe verwendet im Rahmen des Kreditmanagements derivative **Finanz-instrumente**. Sie dienen primär der Absicherung gegen Zinssteigerungsrisiken. Gleichzeitig wird der Zinsaufwand in Niedrigzinsphasen optimiert. Zwischen dem Darlehens- und dem Zinssicherungsgeschäft besteht grundsätzlich im Konzern- und Einzelabschluss eine Bewertungseinheit. Risiken können sich im Falle vorzeitiger Vertragsbeendigung aufgrund von Marktwertschwankungen ergeben.

Die Prämien sind über die Laufzeit der Darlehensverträge annualisiert und werden pro Jahr auf den jeweiligen Darlehensbetrag berechnet.

Die Bewertungseinheiten setzen sich wie folgt zusammen:

Kreditinstitut	Grundgeschäft Darlehen	Sicherungsgeschäft		Art der Bewertungs- einheit	Ende	Marktwert 31.12.2025
	in €	Art	Zinssatz in %			€
Nord/LB	2.697.316 €	Swap	3,09%	Mikrohedge	30.09.37	670.749 €
Nord/LB	7.909.911 €	Swap	1,98%	Mikrohedge	21.12.36	1.245.856 €
Nord/LB	11.581.664 €	Swap	2,98%	Mikrohedge	21.12.35	2.516.056 €
Nord/LB	6.079.201 €	Swap	2,15%	Mikrohedge	09.04.38	1.143.365 €
Helaba	1.048.637 €	Swap	0,98%	Mikrohedge	30.03.32	44.551 €
Helaba	826.506 €	Swap	0,87%	Portfoliohedge	31.12.31	36.728 €
Helaba	153.640 €	Swap	4,84%	Mikrohedge	31.08.28	-6.059 €
Helaba	640.830 €	Swap	4,87%	Mikrohedge	30.07.29	-32.793 €
Helaba	3.270.865 €	Swap	1,69%	Mikrohedge	30.06.34	106.376 €
Helaba	3.248.000 €	Swap	1,54%	Mikrohedge	30.06.40	256.691 €
Helaba	7.666.667 €	Swap	1,58%	Mikrohedge	30.12.48	1.006.567 €
meravis GmbH	45.123.238 €					6.988.086 €
Nord/LB	4.605.333 €	Swap	4,89%	Mikrohedge	29.06.29	719.657 €
Nord/LB	2.280.726 €	Swap	2,45%	Mikrohedge	31.10.34	379.045 €
Nord/LB	11.142.012 €	Swap	1,98%	Mikrohedge	21.12.36	1.754.930 €
Nord/LB	1.632.344 €	Swap	2,58%	Mikrohedge	28.06.30	-25 €
HVB	5.763.094 €	Swap	2,44%	Mikrohedge	28.07.30	-68 €
HVB	13.105.195 €	Swap	2,66%	Mikrohedge	28.06.30	-232 €
HVB	5.296.366 €	Swap	2,96%	Mikrohedge	28.06.30	-139 €
HVB	5.912.680 €	Swap	0,85%	Mikrohedge	30.06.39	1.153.075 €
HVB	23.936.060 €	Swap	0,85%	Mikrohedge	30.06.39	4.651.294 €
HVB	6.401.719 €	CapFloor	-1,06%	Mikrohedge	28.06.30	829 €
HVB	14.615.528 €	CapFloor	-1,00%	Mikrohedge	28.06.30	1.982 €
HVB	5.799.847 €	CapFloor	-0,75%	Mikrohedge	28.06.30	1.033 €
HVB	1.787.517 €	CapFloor	-0,75%	Mikrohedge	28.06.30	319 €
HVB	1.787.517	CapFloor	-0,75	Mikrohedge		1.519
meravis KG	73.673.809 €					8.661.700 €
Helaba	8.188.235 €	Swap	1,51%	Mikrohedge	30.06.47	1.066.515 €
Helaba	21.524.800 €	Swap	1,32%	Mikrohedge	30.03.46	6.622.509 €
meravis GI	29.713.035 €					7.689.024 €
meravis Gruppe	148.510.082 €					23.338.810 €

Der Marktwert zum Bewertungsstichtag basiert auf den finanzmathematischen Grundlagen des „Black & Scholes-Modells“ (Nord LB, der „Mark-to-Market-Methode“ (Helaba) bzw. auf eigenen proprietäten Bewertungsmodellen (HVB)

Die gegenläufigen Wertänderungen von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich grundsätzlich im vollen Umfang in Höhe der aufgeführten Beträge und in den Sicherungszeiträumen (=Darlehenszeiträume) aus, da die Darlehen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in betraglich gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden (Mikrohedge bzw. Portfoliohedge). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Term-Match-Methode“ verwendet.

Sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen stellen sich wie folgt dar:

	meravis Gruppe T€	davon meravis GmbH T€
aus Bauverpflichtungen	13.487	7.969
aus Darlehenszusage an verbundene Unternehmen	–	4.180
Erbbauzinsen p. a.	509	286
IT-Wartungsverträgen p. a.	1.854	1.459

Am 16.12.2025 wurde ein Kaufvertrag über den Ankauf einer Projektgesellschaft im Rahmen eines Share Deals abgeschlossen.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025 T€	2024 T€	2025 T€	2024 T€
Grundsschuldbestellung Dritter	1.856	840	0	0
aus selbstschuldnerischen Bürgschaften für Finanzmittelkredite gegenüber Kreditinstituten für assoziierte Unternehmen	16.800	16.800	16.800	16.800
aus Kreditrahmenvertrag für öffentliche Mittel der meravis Gewerbeimmobilien GmbH (gegenüber Kreditinstitut)	0	0	783	801
aus Vertragserfüllungsbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH)	650	650	0	0
aus Mitverpflichtung als zweiter Kreditnehmer für die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH und Co KG	0	0	48.717	0
aus quotaler Rückbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG)	4.533	4.533	0	0
aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	0	0	5.565	5.561
	23.839	22.823	71.865	23.162

Für die dargestellten Haftungsverhältnisse erachten wir die Beanspruchung als unwahrscheinlich.

Darüber hinaus haftet die meravis GmbH aus Patronatserklärungen für die meravis Immobilienmanagement GmbH, die meravis Service GmbH, die meravis Urban Q GmbH, die Spiri.Bo GmbH sowie die meravis Bauträger GmbH.



Die Inanspruchnahme aus oben genannten Patronatserklärungen sehen wir auf Grundlage der Wirt-
schaftsplanung der Unternehmen der meravis Gruppe für die Tochterunternehmen meravis Urban Q
GmbH und meravis Service GmbH als gering an.

Für die Tochterunternehmen Spiri.Bo GmbH und meravis Bauträger GmbH werden für das kommende
Jahr Fehlbeträge geplant, die durch Eigenkapital- sowie Fremdkapitalzuführungen ausgeglichen werden.

Am 31.12.2025 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i.H.v. T€ 14.392 und
bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 6.904, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden
nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **217 Arbeitnehmer** (davon
meravis GmbH 47 Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2025	2024	2025	2024
Kaufmännische und technische Angestellte	169	162	47	42
Gewerbliche Arbeitnehmer	40	39	0	0
Nebenberufliche Hauswarte	5	5	0	0
Auszubildende	9	12	9	11
Geringfügig Beschäftigte	3	3	0	0

Auf die Angabe der **Bezüge der Geschäftsführung** wird unter Anwendung von § 314 Abs. 3 HGB i.V.m.
§ 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene **Geschäfte mit nahestehenden Unterneh-
men und Personen** haben nicht stattgefunden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der meravis GmbH erhielten insgesamt T€ 165 an Aufwandsentschädi-
gungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen
sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 3.824 (davon meravis GmbH: T€ 843 abzüglich eines Deckungs-
vermögens i.H.v. T€ 171) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betrugen im Geschäftsjahr
T€ 423 (davon meravis GmbH: T€ 128).

Der **Konzernabschlussprüfer** ist der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e.V. Das Gesamthonorar ohne Umsatzsteuer des Abschlussprüfers
setzt sich gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 127
- Steuerberatungsleistungen T€ 23
- Sonstige Leistungen T€ 115

**I. KONZERNVERHÄLTNISSE/BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN
UND BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN DER MERAVIS GMBH**

Die meravis GmbH ist Alleingesellschafterin der meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, mit einem
Stammkapital i. H. v. € 25.000,00 sowie Kapitalrücklagen von € 77.425.850,00. Des Weiteren ist die
meravis GmbH zu 100 % indirekt über die meravis Beteiligungs GmbH an der meravis Wohnungsbau-
und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, beteiligt.

Darüber hinaus ist die meravis GmbH Alleingesellschafterin der meravis Geschäftsführungs GmbH
(Stammkapital € 25.000,00, Komplementär der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG,
Hamburg) und der meravis Immobilienmanagement GmbH (Stammkapital € 100.000,00) und hält
100 % der Anteile an der meravis Gewerbeimmobilien GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis
Bauservice GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Service GmbH (Stammkapital € 25.000,00),
der meravis Bauträger GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der Spiri.Bo GmbH (Stammkapital € 25.000,00)
und der meravis Urban Q GmbH (Stammkapital € 25.000,00).
Zum Konsolidierungskreis des Konzerns sowie Anteilsbesitz und den Jahresabschlüssen und Eigen-
kapitalien der Tochter-, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31.12.2025
verweisen wir auf die Anlage 1 des Anhangs.

Der Konzernjahresabschluss, dessen Konzernanhang mit dem Anhang des Jahresabschlusses der
meravis GmbH zusammengefasst wurde und der Konzernlagebericht 2025, der mit dem Lagebericht der
meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens
im Unternehmensregister gemeinsam offengelegt. Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochter-
gesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 oder § 264b HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und
sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen und Erstellung eines Anhangs bzw.
Lageberichtes befreit:

- meravis Beteiligungs GmbH, Hannover
- meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg
- meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover
- meravis Immobilienmanagement GmbH, Hannover
- meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover
- meravis Bauservice GmbH, Hannover
- meravis Service GmbH, Hannover
- meravis Bauträger GmbH, Hamburg
- Spiri.Bo GmbH, Hamburg
- meravis Urban Q GmbH, Hannover.

J. ANGABEN ZU GESELLSCHAFTSORGANEN

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2025 die folgenden Mitglieder an:

Reinhard Meyer	(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 – Finanzbeamter / Dipl.-Fin.-Wirt (FH)
Hans-Otto Umlandt	(Schriftführer) – seit 22.06.2020 – Rechtsanwalt
Bruno Hartwig	– seit 07.07.2008 – Verwaltungsbeamter
Klaus Wicher	– seit 04.06.2012 – Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Handelslehrer i.R.
Franz Schrewe	– seit 15.08.2016 – Bürgermeister a.D. , Dipl.-Finw. (FH)
Alfred Bornhalm	– seit 26.11.2020 – Amtsleiter
Jutta König	– seit 22.06.2020 – Selbstständige Kauffrau
Bernhard Sackarendt	(stellvertretender Vorsitzender) – seit 22.06.2020 – Dipl. Volkswirt
Alfred Bornhalm	– seit 24.06.2024 – Sozialarbeiter, Amtsleiter für Familie und Soziales a.D.
Dirk Kortylak	– seit 24.06.2024 – Rechtsanwalt
Joachim Wittrien	– seit 24.06.2024 – Kaufmann
Dirk Swinke	– seit 24.06.2024 – Vorstandsvorsitzender (SoVD-Landesverband Niedersachsen e. V.)

Zum Geschäftsführer waren bestellt:

Dipl.-Ök. Matthias Herter, Hannover, (Vorsitzender)
seit dem 01.12.2004

Prof. Dr. Florian Ebrecht, Senden
seit dem 01.01.2025

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

K. NACHTRAGSBERICHT

Der Irankrieg könnte mit seinem Ausbruch am 28.02.2026 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland führen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

L. GEWINNVERWENDUNG DER MERAVIS GMBH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von 5.056.439,74 € einen Betrag von 1.500.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 3.556.439,74 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Hannover, den 27.03.2026



Matthias Herter
Geschäftsführer

Prof. Dr. Florian Ebrecht
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2025, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 sowie dem Konzernanhang, der mit dem Anhang des Jahresabschlusses der Gesellschaft zusammengefasst wurde, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 27.05.2025

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2025

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland auch 2025 spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkung derzeit noch schwer zu prognostizieren sind. Dabei wird die Marktdynamik im Jahr 2026 entscheidend von den weiteren Zinsschritten der EZB sowie der Entwicklung der Verkaufs- und Portfoliobereinigungsprozesse großer Immobilienbesitzer abhängen. Gleichzeitig wird von diesen Akteuren eine neue Nachfragedynamik erwartet, die sich aus Allokationen und einer Positionierung in anderen Segmenten und Risikoklassen ergibt.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr leicht stabilisiert, bleiben jedoch weiterhin von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Nach zwei schwächeren Jahren konnte die deutsche Wirtschaft wieder ein moderates Wachstum verzeichnen. Gleichwohl bestehen weiterhin Risiken aus geopolitischen Spannungen, internationalen Handelskonflikten sowie aus dem weiterhin herausfordernden Zins- und Kostenumfeld.

Die Immobilienwirtschaft erfüllt in diesem Umfeld weiterhin eine stabilisierende Funktion, steht jedoch unverändert vor strukturellen Herausforderungen. Insbesondere hohe Baukosten, steigende regulatorische Anforderungen sowie die notwendigen Investitionen in Dekarbonisierung und Energieeffizienz prägen nachhaltig die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in den Geschäftsregionen der meravis Immobiliengruppe ist auch im Jahr 2025 unverändert hoch und übersteigt weiterhin das verfügbare Angebot. Die positive demografische Entwicklung in den Metropolregionen Hannover, Hamburg und Düsseldorf unterstützt diese Entwicklung und bildet eine stabile Grundlage für die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes.

Das Geschäftsjahr 2025 war für die meravis Immobiliengruppe durch eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation sowie durch die konsequente Weiterführung der strategischen Neuausrichtung geprägt.

Die Vermietung von Wohn- und Gewerberaum stellt weiterhin die tragende Säule der Geschäftstätigkeit dar. Die stabile Nachfrage, eine hohe Auslastung sowie moderate Mietanpassungen haben zu einer insgesamt positiven Entwicklung der Mieterträge beigetragen.

Die im Geschäftsjahr 2024 angestoßenen Veräußerungsprozesse wurden im Geschäftsjahr 2025 zur aktiven Portfoliosteuerung abschließend durchgeführt. Diese Transaktionen führten zu entsprechenden Mittelzuflüssen und leisteten einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Liquidität sowie zur Verbesserung der finanziellen Ausgangslage des Konzerns.

Das Bauträgergeschäft war im Berichtsjahr weiterhin von schwierigen Marktbedingungen geprägt. Insbesondere erforderliche Wertberichtigungen und projektbezogene Ergebnisbelastungen führten zu einem negativen Ergebnisbeitrag. Die Entwicklung bestätigt die bereits eingeleitete strategische Neuausrichtung mit einer stärkeren Fokussierung auf den eigenen Bestand sowie auf Modernisierungs- und Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Insgesamt konnte der Konzern im Geschäftsjahr 2025 eine deutliche Verbesserung der Ergebnislage erzielen. Der Konzernjahresüberschuss beträgt 18,4 Mio. EUR und liegt damit signifikant über dem Vorjahreswert.

Die wirtschaftliche Lage des Konzerns stellt sich insgesamt als stabil dar.

- Die Umsatzerlöse aus der Vermietung konnten weiter gesteigert werden und beliefen sich im Konzern auf 79,3 Mio. EUR.
- Die Leerstandsquote bewegt sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau von rund 1,0 %.
- Die Eigenkapitalquote konnte im Geschäftsjahr weiter verbessert werden und beträgt im Konzern rund 26 %.
- Auch die Kennzahlen zur Kapitaldienstfähigkeit entwickelten sich stabil.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass das Bauträgergeschäft weiterhin belastend auf einzelne Ergebniskennzahlen wirkt. Vor diesem Hintergrund misst der Aufsichtsrat der weiteren Umsetzung der strategischen Neuausrichtung weiterhin eine zentrale Bedeutung bei.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr intensiv mit der strategischen Weiterentwicklung der meravis Immobiliengruppe befasst. Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2025 sieben Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, an denen auch die Geschäftsführer Herr Herter und Herr Prof. Dr. Ebrecht teilgenommen haben. Im Geschäftsjahr 2025 fand neben einer ordentlichen Gesellschafterversammlung am 23.06.2025 eine weitere Gesellschafterversammlung im Umlaufverfahren (EAV IM) am 18.11.2025 statt.

Der Aufsichtsrat wurde über die Optimierung des Liquiditätsmanagements zur Sicherstellung ausreichender Liquidität sowie durchgeführte Maßnahmen zur Stärkung und Steuerung der Liquidität informiert. Zu den stärkenden Maßnahmen gehörte 2025 etwa der finale Transaktionsvollzug des BUBB-Portfolios.

Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung (Stand 07.04.2025) wurde in der Aufsichtsratssitzung am 19.05.2025 genehmigt. Die Geschäftsführung erfolgt durch beide Geschäftsführer gemeinschaftlich auf Grundlage von Beratung und Beschlussfassung. Die Aufgabenverteilung ist in einem Geschäftsverteilungsplan durch eine Ressortaufteilung geregelt.

Auf die intensive Beschäftigung mit der vollständigen Neuausrichtung der Strategie folgte im Jahresverlauf die Implementierung eines neuen Planungsprozesses. Die Wirtschafts- und Finanzplanung wurde in diesem Zuge erheblich erweitert. Es wurden detaillierte und genauere Planungsprämissen zu den Geschäftstätigkeiten der meravis berücksichtigt und in unterschiedlichen Szenarien fortentwickelt.

Dabei lag ein Schwerpunkt in der Planung auf den Baufeldern Kronsrode (B4, B11, B12) sowie Urban Q, um den Einfluss auf den Betrieb und Geschäftserfolg der meravis möglichst genau zu ermitteln und die Planung möglichst belastbar zu gestalten.

Auf einer 2-tägigen Klausurtagung auf Gut Thansen vom 27.10. bis zum 28.10. wurden sowohl die Projekte und ihre jeweiligen Herausforderungen vertieft dargestellt, wie auch ein aktuelles Lagebild der meravis und die Strategie ‚meravis 2030‘ durch die Geschäftsführung präsentiert.

In der Sitzung im Dezember 2025 wurden die entwickelten Wirtschaftspläne der einzelnen Gesellschaften beraten und der Wirtschaftsplan der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH beschlossen. Ferner wurden das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet. Darüber hinaus erfolgte ebenso eine ausführliche Berichterstattung zum Kauf der B11 Anteile vom Mitgesellschafter Deltabau AG und der damit einhergehenden Auflösung der vormaligen Beteiligungsgesellschaft.

Im Mittelpunkt stehen weiterhin:

- die konsequente Ausrichtung auf das Bestandsgeschäft,
- die verstärkte Modernisierung und Dekarbonisierung des Immobilienportfolios,
- eine aktive und wirtschaftlich orientierte Portfoliosteuerung, sowie die Weiterentwicklung der digitalen Geschäftsmodelle.

Die zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien sowie die Entwicklung strukturierter Nachhaltigkeitsstrategien und -berichte wurden hierbei regelmäßig beraten und begleitet.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er hat die Geschäftsführung bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage sowie über alle wesentlichen Vorgänge und Entscheidungen.

Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende auch zwischen den Sitzungen in regelmäßigem Austausch mit der Geschäftsführung und wurde fortlaufend über aktuelle Entwicklungen unterrichtet. Der Aufsichtsrat kommt nach eigener Prüfung und auf Grundlage der Berichterstattung der Geschäftsführung zu dem Ergebnis, dass sich die wirtschaftliche Lage des Konzerns im Geschäftsjahr 2025 insgesamt als geordnet und stabil darstellt.

Positiv hervorzuheben sind insbesondere:

- die stabile Entwicklung des Bestandsgeschäfts,
- die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen zur Liquiditätssicherung,
- sowie die erkennbaren Fortschritte in der strategischen Neuausrichtung
- die funktionsfähige Einrichtung eines realistischen Planungs- und Liquiditätsanalysesystems.

Gleichzeitig bestehen weiterhin Herausforderungen, insbesondere im Bauträgergeschäft sowie im Hinblick auf die steigenden Anforderungen im Bereich ESG und Dekarbonisierung.

Für das Geschäftsjahr 2026 ist weiterhin von einem anspruchsvollen Marktumfeld auszugehen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine stabile Geschäftsentwicklung. Gleichzeitig bleiben Unsicherheiten aus dem Zins- und Kostenumfeld sowie aus geopolitischen Entwicklungen bestehen.

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die meravis Immobiliengruppe mit ihrer strategischen Ausrichtung und ihrer stabilen Bestandsbasis grundsätzlich gut aufgestellt ist, um die anstehenden Herausforderungen zu bewältigen.

Hannover, 18.05.2026

Reinhard Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Krausenstraße 46
30171 Hannover

Katharinenstraße 13
20457 Hamburg

[meravis.de](https://www.meravis.de)

Follow us



mensch. raum. vision.