

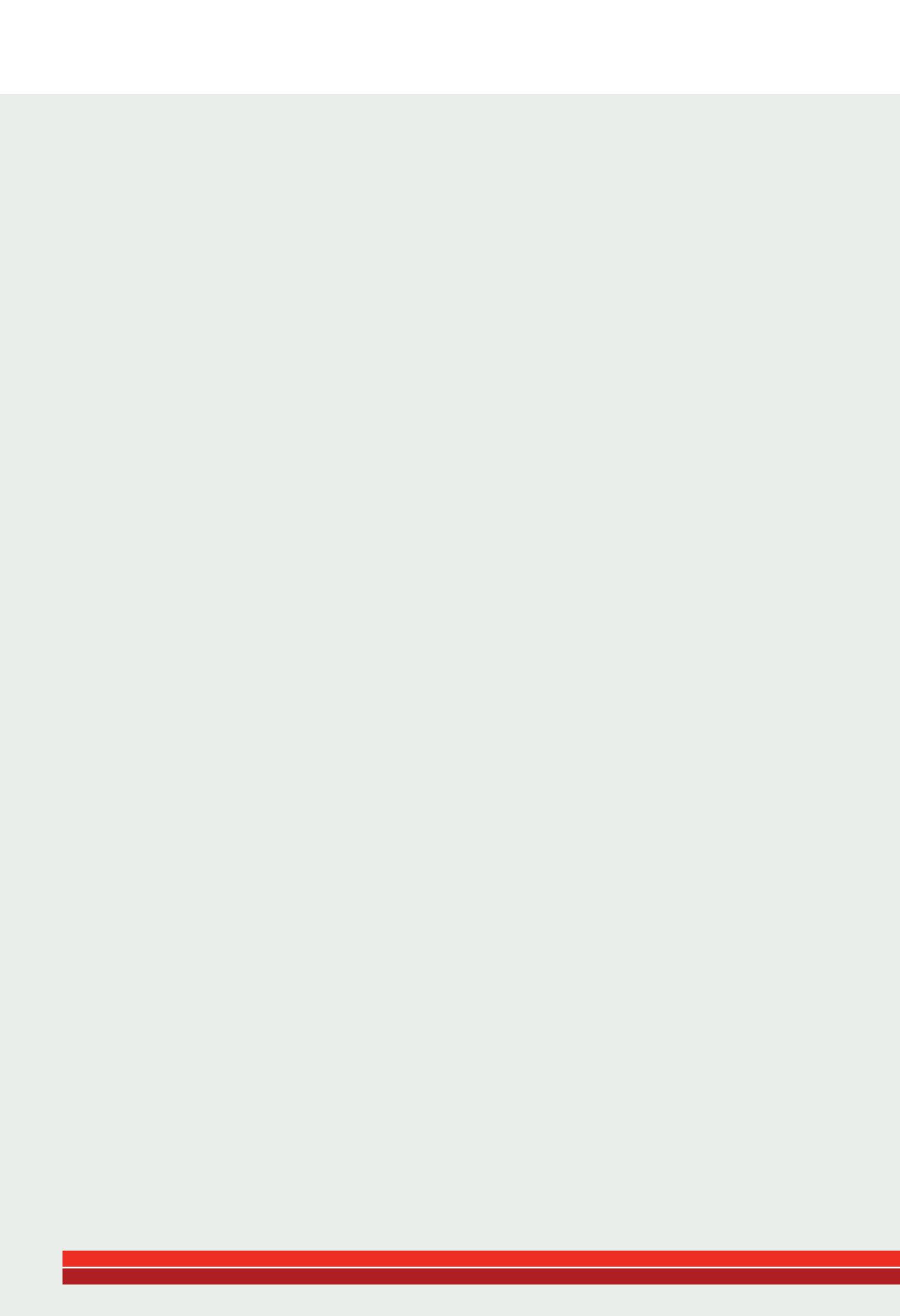


**meravis**

mensch • raum • vision

G e s c h ä f t s z a h l e n

**2008**



## Inhalt

	Seite
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang	7
A. Allgemeine Angaben	8
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	10
D. Ergänzende Angaben	15
E. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	16
F. Gewinnverwendung	16
G. Angaben zu Gesellschaftsorganen	17
Bestätigungsvermerk	18
Bericht des Aufsichtsrates	19

**Aktivseite**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		44.333,06	13
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.357.431,03		218.927
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.244.807,49		13.359
Grundstücke ohne Bauten	320.726,24		128
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.512.523,41		473
Anlagen im Bau	2.198.700,78		5.197
Bauvorbereitungskosten	78.176,89	252.712.365,84	0
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.175.000,00		2.275
Andere Finanzanlagen	1.368.791,00	5.543.791,00	1.295
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>258.300.489,90</b>	<b>241.667</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.265.001,00		1.560
Bauvorbereitungskosten	117.801,33		125
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.819.623,95		10.222
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.135.354,22		3.081
Unfertige Leistungen	10.792.409,74		10.326
Andere Vorräte	270.251,92		256
Geleistete Anzahlungen	383.480,83	18.783.922,99	384
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	124.033,38		148
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	227.487,40		131
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	162.275,12		71
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	466.379,08		121
Forderungen gegen Gesellschafter	2.049.500,00		2.052
Sonstige Vermögensgegenstände	2.305.868,22	5.335.543,20	1.242
<b>Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		1.037.857,10	2.038
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.315.942,35	20.608
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	345.561,76		377
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.484,66	377.046,42	474
<b>BILANZSUMME</b>		<b>296.150.801,96</b>	<b>294.883</b>

## Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		3.600.000,00	3.600
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		1.800.000,00	1.800
Bauerneuerungsrücklage		61.200.000,00	60.000
Andere Gewinnrücklagen		18.520.288,20	18.424
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.792.301,84		3.096
Einstellung in Rücklagen	-1.200.000,00	1.592.301,84	-2.500
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>86.712.590,04</b>	<b>84.420</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.229.621,00		2.283
Steuerrückstellungen	3.011.601,16		2.773
Sonstige Rückstellungen	3.571.498,10	8.812.720,26	3.789
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.172.556,37		155.877
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.864.142,46		20.481
Erhaltene Anzahlungen	12.371.503,47		16.828
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.037.905,42		4.474
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	690,40		4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.934.487,20		3.646
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	57.272,87		0
Sonstige Verbindlichkeiten	88.641,42	200.527.199,61	242
davon aus Steuern:	88.641,42 (Vorjahr: 242 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 (Vorjahr: 1 T€)		
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		98.292,05	66
<b>BILANZSUMME</b>		<b>296.150.801,96</b>	<b>294.883</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	€	€	T€	
<b>UMSATZERLÖSE</b>				
aus der Hausbewirtschaftung	39.786.364,36		38.779	
aus Verkauf von Grundstücken	13.480.699,50		9.461	
aus Betreuungstätigkeit	605.567,70		582	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.880,73	53.927.512,29	52	48.874
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		-5.939.957,68	4.626	
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.654.464,67	846	
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-19.181.615,94		-18.164	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.617.546,55		-13.971	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-46.939,52	-24.846.102,01	-59	-32.194
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>24.795.917,27</b>	<b>22.152</b>	
<b>Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	-3.793.906,76		-3.261	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-889.333,52	-4.683.240,28	-989	-4.250
davon für Altersversorgung	209.309,59 €		(-342)	
<b>Abschreibungen</b>				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.885.612,38	-5.559	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-3.994.914,62	-1.491	
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		52.335,23	39	
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		938.985,46	1.178	
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-6.535.856,00	-6.682	
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>4.687.614,68</b>	<b>5.386</b>	
<b>Steuern</b>				
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-462.726,04		-828	
Sonstige Steuern	-1.432.586,80	-1.895.312,84	-1.461	
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.792.301,84</b>	<b>3.096</b>	
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen</b>		-1.200.000,00	-2.500	
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>1.592.301,84</b>	<b>596</b>	



## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 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 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 unterlassene Instandhaltung die innerhalb vom 4. – 12. Monat des Folgejahres nachgeholt werden. Die Rückstellungen wurden in einer Einzelbetrachtung vorgenommen. (§ 249 Abs. 1 Satz 3)

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.

Für ein Investitionsvorhaben wurden Zuwendungen der öffentlichen Hand gewährt. Diese Zuschüsse in Höhe von T€ 275 wurden als Anschaffungskostenminderung eingesetzt.

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 nach § 253 Abs. 2 HGB in Höhe von T€ 79 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 selbstständig 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 (neuer § 6 Abs. 2a EStG).

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.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 HGB wurden bei Grundstücken mit unfertigen Bauten (T€ 160) und Grundstücken mit fertigen Bauten (T€ 479) vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Wertes erfolgte retrograd.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen eigenen und fremden Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlages 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	Korr. Vj.	Zugänge
	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	276.204,52		51.331,36
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	357.119.856,32		9.063.602,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.627.481,34		6.272.675,69
Grundstücke ohne Bauten	127.952,00		12.774,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.455.265,63	-3.955,99	1.334.393,53
Anlagen im Bau	5.197.278,11		2.043.690,24
Bauvorbereitungskosten	0,00		18.176,89
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>379.527.833,40</b>	<b>-3.955,99</b>	<b>18.745.313,37</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.275.000,00		1.900.000,00
Andere Finanzanlagen	1.294.627,42		74.163,58
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.569.627,42</b>	<b>0,00</b>	<b>1.974.163,58</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>383.373.665,34</b>		<b>20.770.808,31</b>

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

Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)*	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2008	AfA des Geschäftsjahres	AfA Vorjahr
€	€	€	€	€	€
0,00	0,00	283.202,82	44.333,06	20.178,16	42.186,35
359.517,36	6.835.564,92	143.302.075,63	229.357.431,03	5.219.466,49	5.171.655,01
0,00	-9.973,16	1.645.376,38	19.244.807,49	378.176,27	194.587,36
0,00	180.000,00	0,00	320.726,24	0,00	
212.346,33	9.973,16	2.070.806,59	1.512.523,41	267.791,46	150.576,14
0,00	-5.042.267,57	0,00	2.198.700,78	0,00	
0,00	60.000,00	0,00	78.176,89	0,00	
<b>571.863,69</b>	<b>2.033.297,35</b>	<b>147.018.258,60</b>	<b>252.712.365,84</b>	<b>5.865.434,22</b>	<b>5.516.818,51</b>
0,00	0,00	0,00	4.175.000,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	1.368.791,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.543.791,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>571.863,69</b>	<b>2.033.297,35</b>	<b>147.301.461,42</b>	<b>258.300.489,90</b>	<b>5.885.612,38</b>	<b>5.559.004,86</b>

Die **unfertigen Leistungen** betreffen:

	2008	2007
	€	€
a) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	3.481.698,31	3.224.388,36
b) Noch nicht abgerechnete sonstige Betriebskosten	7.310.711,43	7.101.497,23
	<b>10.792.409,74</b>	<b>10.325.885,59</b>

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden ausgewiesen:

	€
a) Fördermittel	675.367,23
b) Arbeitgeberdarlehen	109.463,62
c) Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	45.832,22
d) Überzahlte Betriebskosten	207.134,76
e) Zinsansprüche an Banken	44.027,63
f) Forderungen gegenüber Dritten aus Mängelbeseitigung	57.653,23
g) Ertrag- und Umsatzsteuern	1.098.388,99
h) Sonstige	68.000,54
	<b>2.305.868,22</b>

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	
	2008	2007	2008	2007
	€	€	€	€
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	227.487,40	131.194,11	34.637,40	131.194,11
Forderungen gegen Gesellschafter	2.049.500,00	2.052.100,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.305.868,22	1.242.104,60	214.311,67	251.268,37

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens sind Wertpapiere i.H.v. T€ 1.038 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 des **Eigenkapitals** erfolgte durch die Zuweisung von € 95.975,48 aus dem Bilanzgewinn 2007 i.H.v. € 595.975,48 in die „anderen Gewinnrücklagen“. Somit weisen diese nach Einstellung per 31.12.2008 einen Saldo von € 18.520.288,20 aus. Der restliche Bilanzgewinn von € 500.000,00 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss ausgeschüttet.

In den **Pensionsrückstellungen** sind Verpflichtungen gegenüber einem früheren Geschäftsführer i.H.v. € 2.069.838,00, der Witwe eines früheren Geschäftsführers i.H.v. € 6.254,00 sowie an einen ehemaligen Angestellten i.H.v. € 5.263,00 enthalten. Die Bewertung erfolgte mit dem Teilwert gem. versicherungsmathematischem Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck, Rechnungszinsfuß 4 %. Dabei wurde die passivierungsfähige Höchstrückstellung berücksichtigt.

**Steuerrückstellungen** wurden gebildet für:

	2 0 0 8	2 0 0 7
	€	€
Latente Gewerbesteuer	2.006.800,00	2.252.000,00
Gewerbesteuer	292.543,00	273.719,00
Körperschaftsteuer	712.258,16	247.466,75
	<b>3.011.601,16</b>	<b>2.773.185,75</b>

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

	€
a) Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	820.621,42
b) Prüfungs- und Beratungskosten	50.000,00
c) interne Kosten des Jahresabschlusses	50.000,00
d) Berufsgenossenschaftsbeiträge	25.300,00
e) Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen	169.200,00
f) Urlaubsverpflichtungen	74.682,98
g) Gewährleistungsrückstellung	349.859,55
h) Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	66.314,50
i) Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit Nachholung im 4. bis 12. Monat	1.614.900,00
j) Prozessrisiken	116.734,42
k) Altersteilzeit und sonstige Personalkosten	202.782,00
l) Sonstige	31.103,23
	<b>3.571.498,10</b>

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen:

	2 0 0 8	2 0 0 7
	€	€
a) Verbindlichkeiten aus Steuern	88.641,42	241.737,86
b) Sonstige	0,00	506,02
	<b>88.641,42</b>	<b>242.243,88</b>

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

**Verbindlichkeitspiegel**

Verbindlichkeiten	Stand	Insgesamt	Restlaufzeit			Gesichert
	31. Dez.		Unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
		€	€	€	€	€
Gegenüber Kreditinstituten	2008	159.172.556,37	5.475.627,24	22.172.645,75	131.524.283,38	159.172.556,37
	2007	155.876.459,36	4.883.342,84	19.793.658,23	131.199.458,29	155.867.956,74
Anderen Kreditgebern	2008	19.864.142,46	536.239,49	2.291.320,90	17.036.582,07	19.826.239,60
	2007	20.481.015,58	546.439,93	2.328.832,22	17.605.743,43	20.481.015,58
erhaltene Anzahlungen	2008	12.371.503,47	12.371.503,47			
	2007	16.827.544,01	16.827.544,01			
aus Vermietung	2008	5.037.905,42	5.037.905,42			
	2007	4.474.386,51	340.501,30		4.133.885,21	4.429.887,37
aus Betreuungstätigkeit	2008	690,40	690,40			
	2007	3.690,49	3.690,49			
aus Lieferungen und Leistungen	2008	3.934.487,20	3.689.465,73	245.021,47		
	2007	3.646.234,58	3.396.385,42	249.849,16		
ggü. verbundenen Unternehmen	2008	57.272,87	57.272,87			
	2007	0,00	0,00	0,00		
Sonstige	2008	88.641,42	88.641,42			
	2007	242.243,88	242.243,88			
Gesamtbetrag	2008	<b>200.527.199,61</b>	<b>27.200.073,17</b>	<b>24.708.988,12</b>	<b>148.560.865,45</b>	<b>178.998.795,97</b>
	2007	<b>201.551.574,41</b>	<b>26.240.147,87</b>	<b>22.372.339,61</b>	<b>152.939.086,93</b>	<b>180.778.859,69</b>

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

Aufgrund erwarteter Wertschwankungen auf das Umlaufvermögen wurden außerplanmäßige Abschreibungen i.H.v. T€ 479 vorgenommen.

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

	2008	2007
	€	€
Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens	21.104,58	40.218,11
Kostenerstattungen	46.787,53	45.163,47
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	58.419,40	88.510,69
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	201.136,18	196.115,51
Teilschulderlass KfW-Darlehen	411.050,82	231.620,60
Übrige	574.945,81	64.937,70
	<b>1.313.444,32</b>	<b>666.566,08</b>

In den übrigen Erträgen sind Währungsgewinne aus der Rückzahlung eines Yen-Darlehens i.H.v. T€ 474 enthalten.

## D. Ergänzende Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Bautätigkeit bestehen i.H.v. T€ 24.124 aus einem Beteiligungsverhältnis T€ 1.000 sowie aus schwebenden Geschäften i.H.v. T€ 3.699.

Der von den Banken ermittelte Marktwert der eingesetzten Derivate (Zinsswaps) beläuft sich auf T€ - 1.251 bei einem Bezugsbetrag i.H.v. T€ 27.460. Der negative Marktwert berücksichtigt die Kursschwankungen aufgrund von Zinsänderungen und ist nicht ergebnisrelevant.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	2008	2007
	€	€
Grundsuldbestellung Dritter	494.000,00	3.488.966,00
Haftung aus Beteiligungen an Genossenschaften	650,00	650,00
	<b>494.650,00</b>	<b>3.489.616,00</b>

Im Geschäftsjahr 2008 wurden neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 186 Arbeitnehmer beschäftigt, davon

- 55 Kaufmännische und Technische Angestellte
- 8 Gewerbliche Arbeitnehmer
- 115 Nebenberufliche Hauswarte
- 8 Auszubildende

## **E. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen**

Die Gesellschaft ist Alleingesellschafterin der im Jahr 2006 gegründeten meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover. Das Haftungskapital beträgt € 25.000,00. Des Weiteren wurden Kapitalrücklagen i.H.v. € 4.150.000,00 in die Gesellschaft eingebracht.

Der ungeprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2008 weist einen Jahresfehlbetrag i.H.v. T€ 1.511 sowie ein Eigenkapital i.H.v. T€ 1.091 aus. Aufgrund der laufenden Umstrukturierungsmaßnahmen ist auch für die folgenden Geschäftsjahre mit Liquiditätshilfen zu rechnen.

## **F. Gewinnverwendung**

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von € 1.592.301,84 einen Betrag i.H.v. € 1.500.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest i.H.v. € 92.301,84 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 31. März 2009

Matthias Herter  
Geschäftsführer

## **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 2008 sind in der gesetzlich vorgeschriebenen Form beim Handelsregister Amtsgericht Hannover HRB 5747 eingereicht worden und werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

## G. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2008 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  
Sparkassenkauffrau

**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

**Angelika Winkler, Gütersloh**

– seit 07.07.2008 –  
EU-Rentnerin, zuvor stellv. Chef-Redakteurin

**Horst Brinkmann, Rahden**

(Schriftführer)  
– seit 13.09.2004 –  
Sparkassendirektor i.R.

**Dr. Dieter Radtke, Klausdorf**

– bis 07.07.2008 –  
Bankdirektor i.R. / Dipl.-Bankbetriebswirt

**Ursula Pöhler, Hannover**

– bis 07.07.2008 –  
Kauffrau i.R.

**Theodor Mülder, Bad Zwischenahn**

(Vorsitzender)  
– bis 07.07.2008 –  
Steuerberater / Dipl.-Finanzwirt (FH)

**Prüfungsgesellschaft** ist der  
Verband der Wohnungswirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V.,  
Hannover.

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir erteilen der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2008 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„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 31.12.2008 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 28. April 2009

VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 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 2008 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend überwacht. Regelmäßig, zeitnah und umfassend wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung über die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung und der Unternehmensplanung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichtet und hat sich darüber hinaus intensiv mit der Geschäftsführung beraten.

Insgesamt haben im Berichtsjahr 2008 neun Aufsichtsratssitzungen sowie vier Gesellschafterversammlungen zu nachfolgenden Themen stattgefunden:

### **03. März 2008 in Hannover**

- Betriebsstättenbesichtigung
- Portfolioankäufe
- Kurzbericht aus dem Unternehmen
- Bericht über den Stand des Jahresabschlusses
- Verschwiegenheitspflichten

### **07. April 2008 in Hannover**

- Zwischenbericht über den Jahresabschluss per 31. Dezember 2007
- Bericht aus dem Unternehmen
- Bericht der RWB Hotelbetriebs GmbH

### **08. April 2008 in Hannover (Gesellschafterversammlung)**

- Beschluss über den Vorsitz der Gesellschafterversammlung
- Verwendung des EK-02 der meravis
- Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über den zeitlichen Ablauf der Abschlussprüfung

### **11. Juni 2008 in Berlin**

- Vortrag (GdW) zum Thema „Bilanzmodernisierungsgesetz“

### **16. Juni 2008 in Hannover**

- Erläuterung des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichtes 2007
- Feststellung des Jahresabschlusses 2007 und Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2007
- Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für 2007
- Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für 2007
- Bericht des Aufsichtsrates über seine bisherige Tätigkeit im Geschäftsjahr 2008
- Personalangelegenheit
- „meravis 2020“
- Bericht über RWB Hotelbetriebs GmbH

### **07. Juli 2008 [Gesellschafterversammlung (Universalversammlung)]**

- Besetzung der Gremien von meravis

#### **07. Juli 2008 (Gesellschafterversammlung mit Aufsichtsräten)**

- Erläuterung des Jahresabschlusses 2007 und des Prüfungsberichtes durch Herrn Wirtschaftsprüfer Viemann
- Feststellung des Jahresabschlusses 2007 und Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2007
- Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2007
- Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr

#### **07. Juli 2008**

- Genehmigung der Protokolle A 03 und A 04/2008

#### **11. August 2008**

- Bericht aus dem Unternehmen
- Grundstückskauf
- Bestellung eines Abschlussprüfers

#### **13. Oktober 2008 (Gesellschafterversammlung)**

- Beschluss über Zustimmungspflicht durch den Gesellschafter vor Abgabe und/oder Annahme eines verbindlichen Angebotes

#### **16. Oktober 2008**

- Bericht über Projekt „Alster“
- Bericht über Projekt „Ruby“
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Grundstücksgeschäfte
- Portfolioankauf
- Personalangelegenheiten
- Bericht über die meravis Hotelbetriebs GmbH

#### **24. November 2008**

- Bericht über das Projekt „Alster“
- Vorstellung des vdW-Prüfungsverbandes durch Herrn Viemann
- Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 13. Oktober 2008
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Voraussichtliches Jahresergebnis 2008/Jahresplan 2009
- Vital Hotel Schützenhaus

#### **15. Dezember 2008**

- Projekt „Alster“
- Voraussichtliches Jahresergebnis 2008
- Wirtschaftsplan 2009
- Bau- und Arbeitsprogramm
- Personalangelegenheiten

Mit der Beschlussfassung des Gesellschafters vom 07. Juli 2008 wurde ein neuer Aufsichtsrat gemäß des Gesellschafterbeschlusses des Sozialverbandes Deutschland e. V. bestellt, der sich dann am 11. August 2008 neu konstituiert hat. Sämtliche neuen Mitglieder des Aufsichtsrates haben auf Initiative des neuen Aufsichtsratsvorsitzenden an einem Seminar „Rechte und Pflichten des

Aufsichtsrates“ am 15. November 2008 in Hannover teilgenommen (Referent WP/Stb./Dipl.-Ing. Heiko Günther vom vdw Niedersachsen-Bremen e.V.).

Neben den Aufsichtsratssitzungen berichtete die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern über die Geschäftstätigkeit sowie über die Wachstumsstrategie des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat hat sich dabei von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Mit der Überwachung der laufenden Geschäfte der Gesellschaft und der Vorbereitung der für die Gesellschafterversammlung anstehenden Beschlüsse hat sich der Aufsichtsrat beschäftigt. Insbesondere hat er über den Wirtschaftsplan 2009, die Finanzplanung, die Ergebnisflussrechnung sowie das Bau- und Arbeitsprogramm als auch die langfristige Wirtschaftsplanung bis 2019 beraten.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. vorgelegt. Der Abschlussbericht des Jahres 2008 wird durch den Abschlussprüfer uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen und wurde im Rahmen der Prüfung auch über das Vorgehen der Prüfung informiert. Er hat den dann schlussendlich vorgelegten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag geprüft und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, aus dem Bilanzgewinn von € 1.592.301,84 einen Betrag von € 1.500.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten. Den verbleibenden Rest in Höhe von € 92.301,84 empfiehlt er in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung den Lagebericht der Geschäftsführung anzunehmen, den Jahresabschluss festzustellen und der Entlastung der Geschäftsführung für das Jahr 2008 zuzustimmen. Im Berichtsjahr 2008 wurde von Seiten des Gesellschafters als auch von der meravis ein intensiver Dialog geführt. Dies gilt uneingeschränkt für die Mitglieder des Aufsichtsrates, Vertreter und Mitglieder des Sozialverband Deutschland e.V. untereinander sowie mit der Verwaltung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung für die so intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit, spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der meravis seine Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2008 geleistete Arbeit und das positive Ergebnis aus.

Hannover, den 19. Juni 2009

Reinhard Meyer  
(Vorsitzender)

**meravis**

Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Krausenstraße 46  
30171 Hannover

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

[info@meravis.de](mailto:info@meravis.de)  
[www.meravis.de](http://www.meravis.de)