

mensch.
raum.vision.



Inhalt

Bilanz meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	10
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	12
Bilanz meravis Konzern	14
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern	16
Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	18
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern-/Einzelabschlusses	18
B. Konsolidierungskreis	18
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
D. Konsolidierungsgrundsätze	22
E. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	23
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel	36
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	36
H. Ergänzende Angaben	36
I. Konzernverhältnisse/Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	40
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	42
K. Nachtragsbericht	43
L. Gewinnverwendung der meravis GmbH	43
Bestätigungsvermerk	44
Bericht des Aufsichtsrates 2020	52

WASSERSTADT LIMMER | HANNOVER
 51 Eigentumswohnungen
 Fertigstellung 2022
>> MIT MIETKAUF-OPTION

Bilanz

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		296.011,01	319.026,72
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	230.308.396,90		230.330.476,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.276.537,14		0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	273.009,54		273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	11.603,54		13.793,19
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.362.053,64		1.414.252,69
6. Anlagen im Bau	90.609.759,42		51.753.589,75
7. Bauvorbereitungskosten	91.851,19		83.339,48
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	325.933.211,37	772.500,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	113.572.469,12		113.544.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	35.070.000,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	350,00	148.642.819,12	350,00
Anlagevermögen insgesamt		474.872.041,50	398.504.807,36
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	12.762.682,73		7.385.499,83
3. Unfertige Leistungen	12.572.423,43		11.750.771,72
4. Andere Vorräte	140.690,91	25.475.797,07	77.834,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	149.753,85		122.166,37
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.213,66		75.240,61
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	66.304.618,00		92.780.639,24
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.680.017,84	70.195.603,35	2.070.084,65
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.624.417,79	10.931.391,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	112.681,15		127.559,49
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	109.086,20	221.767,35	130.146,74
Bilanzsumme		587.389.627,06	523.956.142,19

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	165.400.000,00		155.700.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	25.246.778,21	192.446.778,21	25.245.100,96
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	11.279.173,74		11.001.667,25
2. Einstellung in Rücklagen	-9.700.000,00	1.579.173,74	-9.500.000,00
Eigenkapital insgesamt		197.625.951,95	187.846.778,21
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.239.226,00		1.884.894,00
2. Steuerrückstellungen	1.188.385,70		2.407.307,01
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	254.375,93		280.300,00
4. Sonstige Rückstellungen	9.182.654,78	12.864.642,41	3.772.992,24
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	287.934.682,52		264.857.268,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.677.327,84		41.664.606,54
3. Erhaltene Anzahlungen	22.884.703,67		13.238.331,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	589.188,86		638.196,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.462.912,20		3.318.387,09
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	9.099.610,81		1.736.555,70
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	10.000.000,00		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	3.000.754,77	376.649.180,67	2.050.484,58
davon aus Steuern	1.244.635,46		250.917,01
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.571,50		6.063,37
D. Rechnungsabgrenzungsposten		249.852,03	260.040,26
Bilanzsumme		587.389.627,06	523.956.142,19

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	44.241.760,30		42.801.297,04
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		517.500,00
c. aus Betreuungstätigkeit	6.106.488,90		5.719.059,22
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.617,09	50.455.866,29	111.114,38
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.198.834,61	7.494.324,59
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.652.099,58	1.527.294,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-24.264.660,48		-22.584.868,66
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.474.950,62		-7.480.728,35
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.898.071,51	-35.637.682,61	-5.131.080,78
5. Rohergebnis		25.669.117,87	22.973.912,37
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.751.522,09		-3.672.294,48
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-949.680,15 -301.491,35	-4.701.202,24	-919.084,10 -325.538,74
7. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.005.249,83		-8.278.818,42
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-6.005.249,83	-1.550.000,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.365.809,47	-4.805.562,84
9. Erträge aus Gewinnabführung		9.657.178,98	21.792.755,48
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		19,25	19,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.128.153,87	1.669.765,47
davon aus verbundenen Unternehmen	1.069.864,38		1.611.303,80
davon Aufzinsungen aus Forderungen	1.540,68		1.926,20
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-1.100.000,00	-2.325.000,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.334.897,70	-7.353.261,28
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-210.728,15		-227.657,88
davon an Gesellschafter	-7.000,00		0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.039.968,88	-5.113.880,73
15. Ergebnis nach Steuern		12.987.279,61	12.418.550,72
16. Sonstige Steuern		-1.708.105,87	-1.416.883,47
17. Jahresüberschuss		11.279.173,74	11.001.667,25
18. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-9.700.000,00	-9.500.000,00
19. Bilanzgewinn		1.579.173,74	1.501.667,25



BUCHHOLZER GRÜN | HANNOVER
54 Mietwohnungen davon
18 öffentlich gefördert
Fertigstellung 2021

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2021

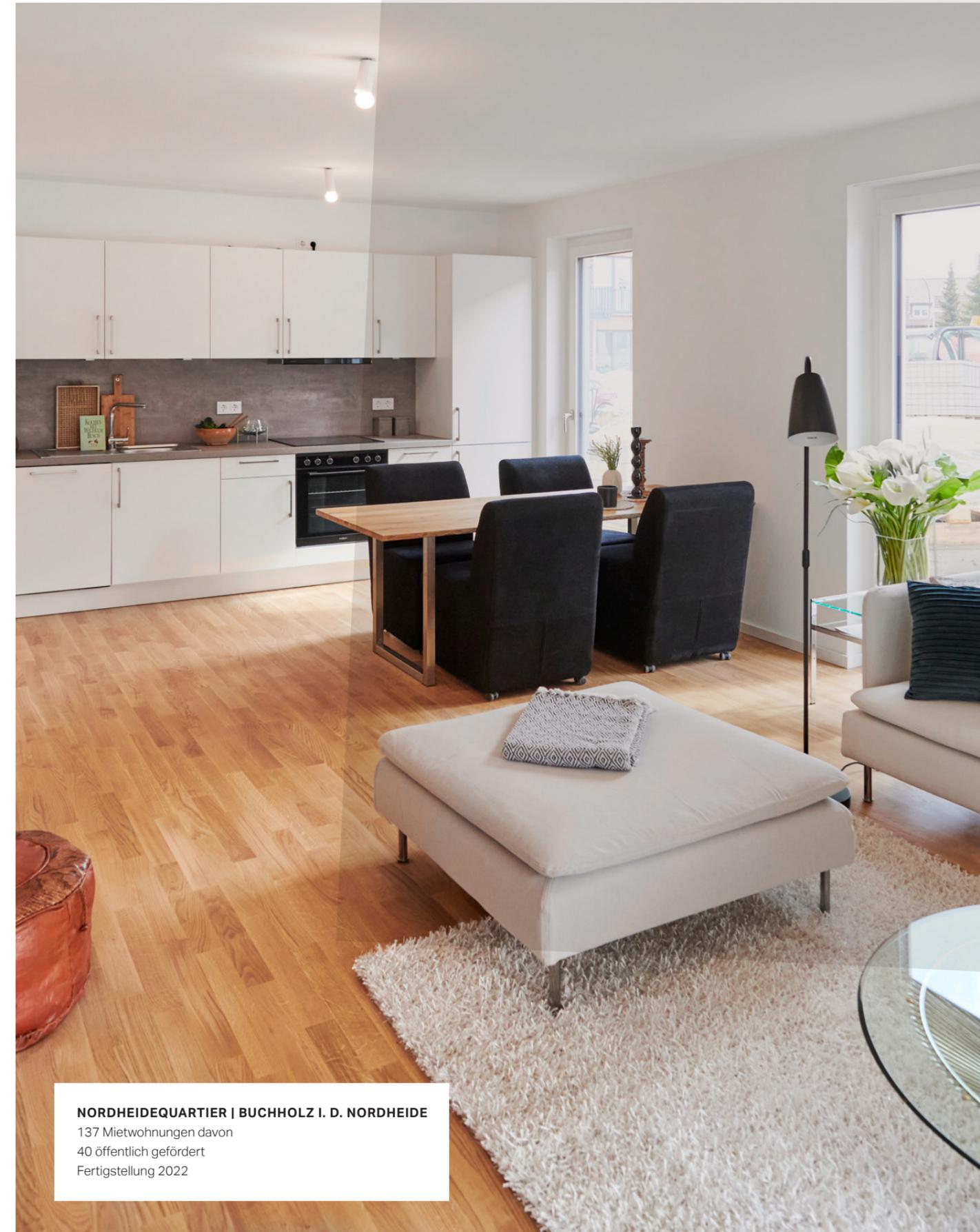
Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene Software	656.592,12		859
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	513.413,58	1.170.005,70	596
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	581.321.384,48		571.701
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	106.010.181,45		65.740
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	870.704,77		273
4. Technische Anlagen und Maschinen	158.937,60		23
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.207.597,27		2.787
6. Anlagen im Bau	136.535.961,77		86.826
7. Bauvorbereitungskosten	642.443,56		105
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	828.747.210,90	806
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		3.066.054,67	2.824
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen		0,00	44.960
3. Andere Finanzanlagen		350,00	
		3.066.404,67	
Anlagevermögen insgesamt		832.983.621,27	777.500

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.615.516,87		3.742
2. Bauvorbereitungskosten	3.470.832,97		2.296
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.475.835,52		14.217
4. Grundstück und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	499.709,49		45
5. Unfertige Leistungen	25.420.292,85		23.749
6. Andere Vorräte	149.811,85	45.631.999,55	80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	376.270,89		330
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.760,42		0
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.838,27		228
5. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	18.573.702,62		15.436
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.987.117,07		2.469
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		29.120.029,60	24.742
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.754.327,12	1.867
D. Aktive Latente Steuern		2.350.000,00	1.237
Bilanzsumme		934.996.666,81	867.938

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2021

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800
2. Bauerneuerungsrücklage	165.400.000,00		155.700
3. Andere Gewinnrücklagen	16.731.590,27	183.931.590,27	16.730
III. Konzernbilanzgewinn		5.864.403,87	6.707
Konzerneigenkapital gesamt		193.395.994,14	184.537
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		41.102.869,84	42.853
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.797.172,00		17.212
2. Steuerrückstellungen	1.193.869,70		2.413
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	254.375,93		280
4. Sonstige Rückstellungen	19.852.446,76	39.097.864,39	12.258
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	529.331.121,23		485.875
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	75.225.529,86		76.994
3. Erhaltene Anzahlungen	35.198.414,95		33.453
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.702.455,78		1.949
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.301.915,09		7.418
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	10.000.000,00		0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.179.720,23	660.939.157,14	2.234
davon aus Steuern	1.391.025,70		2.163
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	30.590,54		36
E. Rechnungsabgrenzungsposten		460.781,30	462
Bilanzsumme		934.996.666,81	867.938



NORDHEIDEQUARTIER | BUCHHOLZ I. D. NORDHEIDE
 137 Mietwohnungen davon
 40 öffentlich gefördert
 Fertigstellung 2022

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern

zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	92.196.436,64		90.011
b. aus Verkauf von Grundstücken	10.918.846,31		108.690
c. aus Betreuungstätigkeit	563.925,05		1.874
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	757.158,44	104.436.366,44	339
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.249.858,65	-59.470
3. Sonstige aktivierte Eigenleistung		1.301.801,22	711
4. Sonstige betriebliche Erträge		10.117.908,48	5.988
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-42.601.893,55		-42.653
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-10.340.163,20		-29.072
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-195.945,37	-53.138.002,12	-101
6. Rohergebnis		64.967.932,67	76.317
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-13.040.496,49		-13.005
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-3.498.673,50 1.008.708,36	-16.539.169,99	-3.139 805
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-15.240.535,46	-17.042
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-10.425.083,29	-7.870
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00		0
11. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	239.173,37		658
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	828.180,74		894
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	440.076,36		347
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00		0
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13.975.671,84		-15.017
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	1.241.630,55	-12.468.241,37	1.272
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.152.968,88	-5.052
17. Ergebnis nach Steuern		13.447.871,44	17.091
18. Sonstige Steuern		-3.088.941,08	-2.888
19. Konzernjahresüberschuss		10.358.930,36	14.203
20. Konzerngewinnvortrag		5.205.473,51	2.004
21. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-9.700.000,00	-9.500
22. Konzernbilanzgewinn		5.864.403,87	6.707

AM SUNDERN | HEMMINGEN
25 Eigentumswohnungen
Fertigstellung 2020

Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2021

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 31.12.2021 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 für die Wohnungsunternehmen entwickelte Formblatt 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- & 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)

Im Dezember 2021 wurde die Vorratsgesellschaft meravis Urban Q GmbH als 100%ige Tochter der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH gekauft und erstkonsolidiert.

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% bis 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 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.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Selbständig 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. Im Geschäftsjahr wurde vom Wahlrecht gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB Gebrauch gemacht.

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

Die Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten Einlagen und anteilige Jahresüberschüsse. Abgänge enthalten anteilige Jahresfehlbeträge, Verkäufe und anteilige Zwischenergebniseliminierungen, die mit dem Equity-Wertansatz verrechnet wurden.

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. Niedrig verzinsliche Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt, bei dessen Ermittlung ein Zinssatz von 4% zur Abzinsung verwendet wurde.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Aufwand in einem späteren Geschäftsjahr darstellt. Darin enthalten sind u.a. Einmalentgelte für Erbbaurechte, 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-Unit-Credit-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 2,5% 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 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) vom Dezember 2021 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 (1,35 %, Vorjahr: 1,61 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.071 im Konzern und in Höhe von T€ 185 bei der meravis GmbH. Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag der meravis GmbH (T€ 185) sowie der Unterschiedsbetrag bei der meravis Immobilienmanagement GmbH (T€ 223) für die Ausschüttung gesperrt.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i.H.v. T€ 2.411 (Konzern: T€ 17.969) 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 wurden 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 sowie aus Zuschüssen aus Contracting-Verträgen. Sie werden passiviert bis die entsprechende Leistung erbracht ist.

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 passivische Unterschiedsbetrag wird im Eigenkapital unter Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen.

Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert, soweit sie nicht von untergeordneter Bedeutung sind.

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

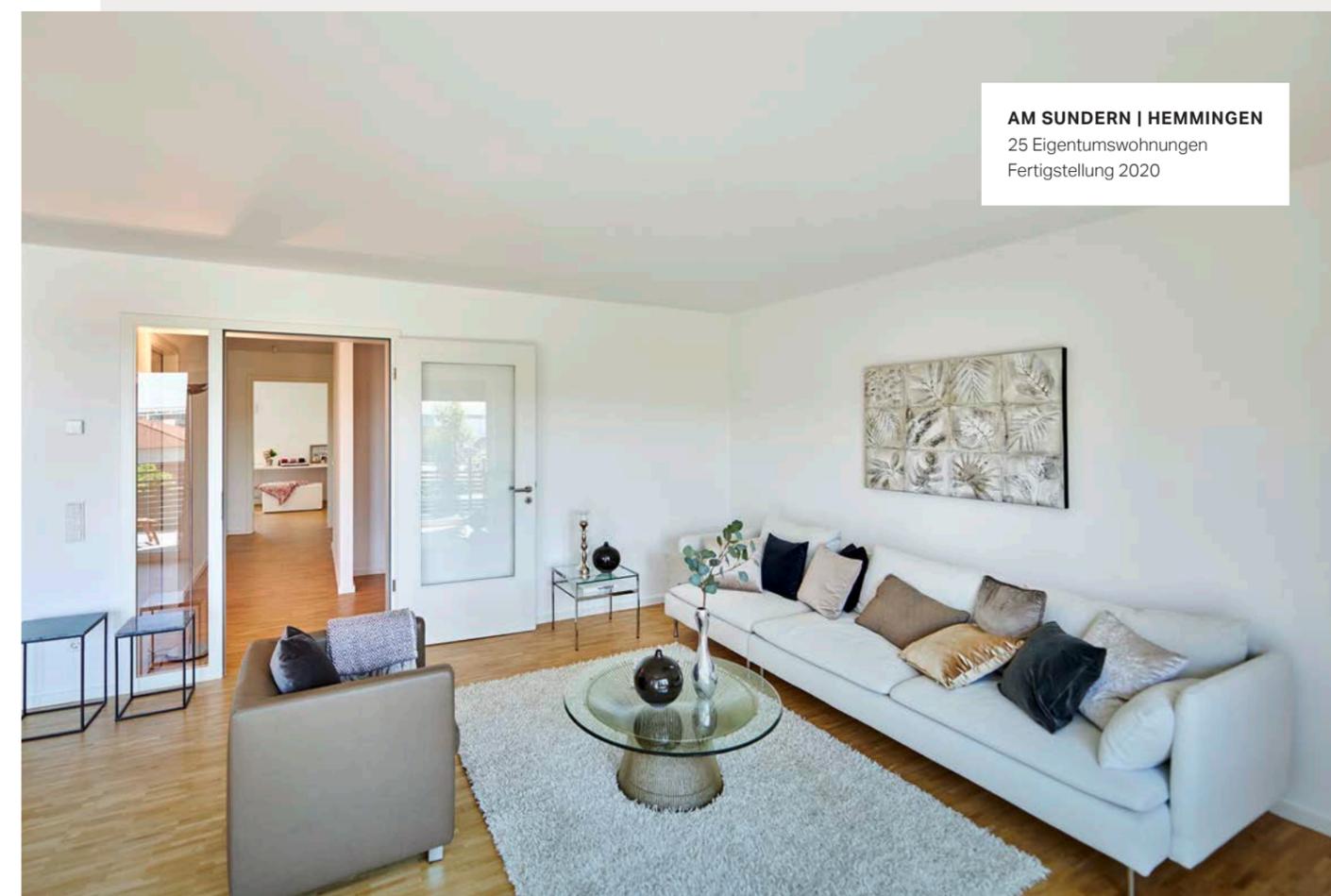
Konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen wurden eliminiert. Diese entstanden im Wesentlichen aus weiterberechneten Erträgen und Aufwendungen, Beteiligungserträgen und Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen.

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:



AM SUNDERN | HEMMINGEN
25 Eigentumswohnungen
Fertigstellung 2020

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Anlagenspiegel zum 31.12.2021

meravis GmbH	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2021	01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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	1.830.928,82	144.978,32	4.393,75	0,00	1.971.513,39	1.511.902,10	167.997,03	4.393,75	0,00	1.675.502,38	296.011,01	319.026,72
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	0,00	0,00	0,00	250.697,30	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.081.626	144.978,32	4.393,75	0,00	2.222.210,69	1.762.599,40	167.994,03	4.393,75	0,00	1.926.199,68	296.011,01	319.026,72
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	409.381.406,21	5.443.528,90	0,00	0,00	414.824.935,11	179.050.929,34	5.465.608,87	0,00	0,00	184.516.538,90	230.308.396,90	230.330.476,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	3.282.930,00	0,00	0,00	3.282.930,00	0,00	6.392,86	0,00	0,00	6.392,86	3.276.537,14	0,00
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	8.103,27	2.189,65	0,00	0,00	10.292,92	11.603,54	13.793,19
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.583.082,90	317.337,11	16.788,39	0,00	3.883.631,62	2.168.830,21	363.064,42	10.316,65	0,00	2.521.577,98	1.392.053,64	1.141.252,69
6. Anlagen im Bau	51.761.919,75	38.856.169,67	0,00	0,00	90.618.089,42	8.330,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00	90.609.759,42	51.753.589,75
7. Bauvorbereitungskosten	83.339,48	8.511,71	0,00	0,00	91.851,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.851,19	83.339,48
8. Geleistete Anzahlungen	943.895,66	0,00	943.895,66	0,00	0,00	171.395,66	0,00	171.395,66	0,00	0,00	0,00	772.500,00
Summe Sachanlagen	466.048.550,00	47.908.477,39	960.684,05	0,00	512.996.343,34	181.407.588,48	5.837.255,80	181.712,31	0,00	187.063.131,97	325.933.211,37	284.640.961,52
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	117.571.926,35	1.128.000,00	0,00	0,00	118.699.926,35	4.027.457,23	1.100.000,00 *	0,00	0,00	5.127.457,23	113.572.469,12	113.544.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	35.070.000,00	0,00	0,00	35.070.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.070.000,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
Summe Finanzanlagen	117.572.276,35	36.198.000,00	0,00	0,00	153.770.276,35	4.027.457,23	1.100.000,00	0,00	0,00	5.127.457,23	148.642.819,12	113.544.819,12
Anlagevermögen insgesamt	585.702.452,47	84.251.455,71	965.077,80	0,00	668.988.830,38	187.197.645,11	7.105.249,83	186.106,06	0,00	194.116.788,88	474.872.041,50	398.504.807,36

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Anlagen im Bau beinhalten in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 1.363.313,48 EUR
*davon außerplanmäßig: 1.100.000,00 EUR

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Entwicklung des Konzernanlagespiegels zum 31.12.2021

meravis Konzern	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2021	01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	1.010.141,73	0,00	0,00	0,00	1.010.141,73	151.521,26	202.028,35	0,00	0,00	353.592,12	656.592,12	858.620,47
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.078.957,13	252.714,40	4.393,75	0,00	2.327.277,78	1.482.392,20	335.865,75	4.393,75	0,00	1.813.864,20	513.413,58	596.564,93
3. Geschäfts- oder Firmenwert	359.432,26	3.157,79	0,00	0,00	362.590,05	359.432,26	3.157,79	0,00	0,00	362.590,05	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	3.699.228,42	255.872,19	4.393,75	0,00	3.950.706,86	2.244.043,02	541.051,89	4.393,75	0,00	2.780.701,16	1.170.005,70	1.455.185,40
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	821.414.394,79	14.918.637,87	0,00	6.578.410,44	842.911.443,10	249.712.927,67	11.877.130,95	0,00	0,00	261.590.058,62	581.321.384,48	571.701.467,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.837.567,76	40.180.114,40	0,00	2.306.564,75	124.324.246,91	16.097.973,06	2.216.092,40	0,00	0,00	18.314.065,46	106.010.181,45	65.739.594,70
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	273.009,54	597.695,23	0,00	0,00	870.704,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	870.704,77	273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	153.248,10	47.219,05	0,00	100.000,00	300.467,15	130.183,14	11.347,41	0,00	0,00	141.529,55	158.937,60	23.064,96
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.845.331,82	1.023.784,64	18.604,17	0,00	4.850.512,29	1.058.859,24	594.913,81	10.858,03	0,00	1.642.915,02	3.207.597,27	2.786.472,58
6. Anlagen im Bau	87.679.092,57	58.599.980,49	0,00	-8.890.384,27	137.388.688,79	852.727,02	0,00	0,00	0,00	852.727,02	136.535.961,77	86.826.365,55
7. Bauvorbereitungskosten	104.595,64	498.998,97	0,00	38.848,95	642.443,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	642.443,56	104.595,64
8. Geleistete Anzahlungen	977.335,53	0,00	843.895,66	-133.439,87	-0,00	171.395,66	0,00	171.395,66	0,00	0,00	-0,00	805.939,87
Summe Sachanlagen	996.284.575,75	115.866.430,65	862.499,83	-0,00	1.111.288.506,57	268.024.065,79	14.699.483,57	182.253,69	0,00	282.541.295,67	828.747.210,90	728.260.509,96
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.838.899,59	1.271.253,49	1.028.892,52	0,00	3.081.260,56	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	3.066.054,67	2.823.693,70
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	44.959.582,14	100.000,00	45.059.582,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.959.582,14
3. Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
Summe Finanzanlagen	47.798.831,73	1.371.253,49	46.088.474,66	0,00	3.081.610,56	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	3.066.404,67	47.783.625,84
Anlagevermögen insgesamt	1.047.782.635,90	117.493.556,33	46.955.368,24	0,00	1.118.320.823,99	270.283.314,70	15.240.535,46	186.647,44	0,00	285.337.202,72	832.983.621,27	777.499.321,20

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Anlagen im Bau beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 1.826.813,48 EUR



NEUBAUPROJEKT LINEA | HAMBURG
237 Mietwohnungen
verkauft

Die Erstkonsolidierung der meravis Urban Q erfolgte zum Erwerbszeitpunkt, dem 8. Dezember 2021. Die Kapitalkonsolidierung der neu erworbenen Anteile an der meravis Urban Q führte zu einem als Geschäfts- oder Firmenwert aktivierten Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 3. Im Berichtsjahr wurde der aktivierte Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von T€ 3 vollständig abgeschrieben.

Ein nach der Verrechnung verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung bei der meravis Hotelbetriebs GmbH wurde 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 Zukäufen und Fertigstellungen von Neubau-maßnahmen (T€ 11.626, davon meravis GmbH T€ 2.761) sowie Herstellungskosten aus Modernisierungen (T€ 3.292). Davon entfielen auf die meravis GmbH Modernisierungskosten i. H. v. T€ 2.682.

Bei den **Anlagen im Bau** beinhalten die Zugänge mit T€ 58.600 insbesondere den Neubau von Wohnungen (davon meravis GmbH T€ 38.856). T€ 11.873 entfallen auf den Umbau von Gewer-
immobilien.

Die Veränderung der Finanzanlagen betreffen im Konzern im Wesentlichen die Rückzahlungen bzw. Verrechnungen von langfristigen Darlehen (bei der GmbH Zugang eines langfristigen Darlehens).

Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH

Die Angaben des Anteilsbesitzes werden in Anlage 1 des Anhangs dargestellt. Im Berichtsjahr wurden die Anteile an den Projektgesellschaften Baum meravis Waterkant Immobilien GmbH und Wasserstadt Limmer Projekt 2 GmbH veräußert.

Die „Unfertigen Leistungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2021 T€	2020 T€	2021 T€	2020 T€
a. Noch nicht abgerechnete Heizkosten	16.127	15.866	9.045	8.633
b. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	7.640	7.218	3.817	3.448
c. Wertberichtigung	-963	-963	-290	-330
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	22.804	22.121	12.572	11.751
Unfertige Bauleistungen und nicht abgerechnete Betreuungsleistungen	2.616	1.627	0	0
Unfertige Leistungen	25.420	23.748	12.572	11.751

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2021 T€	2020 T€	2021 T€	2020 T€
Forderungen gegen meravis Bauträger GmbH	0	0	5.820	35.325
Sonstige Vermögensgegenstände	920	454	817	321
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	15.100	6.830	0	0

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Im Konzern sind im Geschäftsjahr folgende temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern bei folgenden Posten führen:

	T€
Aktive Latenzen	
Grundstücke mit Wohnbauten, Geschäfts- und anderen Bauten (abzügl. § 6b-Rücklage)	36.101
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, UV	68
Rückstellungen für Pensionen, Bauinstandhaltung und Sonstiges	7.011
	43.180
Passive Latenzen	
Rücklage § 5 Abs. 7 EStG	694
Selbstgeschaffene immaterielle Wirtschaftsgüter	670

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. Erfolgswirksame Konsolidierungsmaßnahmen ergaben aktive latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von T€ 2.350 (Vorjahr T€ 1.237). Der Unternehmenssteuersatz beträgt 32,63 %.

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 31.12.2020	1.800	155.700	25.245
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2020 der meravis GmbH	0	0	2
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	9.700	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2021	1.800	165.400	25.247
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
aktiver Unterschiedsbetrag aus Meravis Hotel	0	0	-4.745
Konzernabschluss zum 31.12.2021	1.800	165.400	16.731

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 Beteiligungs GmbH 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€ 41.103 per 31.12.2021 wurde in 2021 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€ 1.750 ergebniswirksam aufgelöst, da er einem realisierten Gewinn entspricht. Die kumulierten ergebniswirksamen Auflösungen zum 01.01.2021 betragen T€ 18.919. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.354.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2021 T€	2020 T€	2021 T€	2020 T€
Körperschaftsteuer	749	1.397	746	1.394
Gewerbesteuer	445	1.015	442	1.012
Umsatzsteuer	0	1	0	1
	1.194	2.413	1.188	2.407

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde in 2021 in Höhe von T€ 25,9 und wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2021 T€	2020 T€	2021 T€	2020 T€
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	4.051	3.395	1.818	1.419
Ausstehende Rechnungen im Rahmen der Instandhaltung	406	517	239	173
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	823	2.352	0	0
Gewährleistungsrückstellung / Schadensersatz	2.765	1.858	0	46
Altersteilzeit	677	660	371	427
Personal	2.050	288	1.850	251
Kosten der Hausbewirtschaftung	535	537	249	251
Urlaubsrückstellungen	364	360	117	122
Jahresabschlusskosten / -Prüfung / Aufbewahrung	317	340	221	236
Prozesskosten	209	238	0	0
Zinsen § 233a AO	0	31	0	31
Noch nicht abgerechnete Leistungen	69	1.025	39	782
Noch nicht abgerechnete Leistungen für das Anlagevermögen	7.148	217	4.127	97

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 31.12.2021 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021	287.934.682,52	11.132.441,18	74.742.192,49	202.060.048,85	207.934.682,52	GPR*
	2020	264.857.268,26	7.442.072,43	68.748.448,06	188.666.747,77	263.515.322,17	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2021	40.677.327,84	3.487.851,71	3.686.629,41	33.502.846,72	40.677.327,84	GPR, Bü*
	2020	41.664.606,54	3.510.528,74	3.768.812,48	34.385.265,32	41.636.472,31	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2021	22.884.703,67	22.884.703,67				
	2020	13.238.331,51	13.238.331,51				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021	589.188,86	589.188,86				
	2020	638.196,79	638.196,79				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021	2.462.912,20	2.458.684,50	4.227,70			
	2020	3.318.387,09	3.302.250,30	16.136,79			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2021	9.099.610,81	9.099.610,81				
	2020	1.736.555,70	1.736.555,70				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	2021	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00			
	2020	0,00	0,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	2021	3.000.754,77	3.000.754,77				
	2020	2.050.484,58	2.050.484,58				
Gesamtbetrag	2021	376.649.180,67	52.653.235,50	88.433.049,60	235.562.895,57	248.612.010,36	
	2020	327.503.830,47	31.918.420,05	72.533.397,33	223.052.013,09	305.151.794,48	

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

meravis Konzern		Bilanz- ausweis 31.12.2021 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021	529.331.121,23	17.961.729,00	104.134.876,14	407.234.516,09	449.331.121,23	GPR*
	2020	485.875.042,21	13.582.815,10	96.702.242,16	375.589.984,95	484.449.954,71	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2021	75.225.529,86	4.345.851,76	7.147.248,31	63.732.429,79	75.225.529,86	GPR, Bü*
	2020	76.993.801,23	4.368.395,99	7.165.714,87	65.459.690,37	76.965.667,00	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2021	35.198.414,95	35.198.414,95	0,00	0,00	0,00	
	2020	33.452.978,04	33.452.978,04	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021	1.702.455,78	1.702.455,78	0,00	0,00	0,00	
	2020	1.949.377,47	1.949.377,47	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021	6.301.915,09	6.178.870,82	121.834,56	1.209,71	0,00	
	2020	7.417.634,36	7.247.491,24	170.143,12	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	2021	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	
	2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2021	3.179.720,23	3.179.720,23	0,00	0,00	0,00	
	2020	2.233.615,53	2.233.615,53	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2021	660.939.157,14	68.567.042,54	121.403.959,01	470.968.155,59	524.556.651,09	
	2020	607.922.448,84	62.834.673,37	104.038.100,15	441.049.675,32	561.415.621,71	

* 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€ 65.742; meravis GmbH: T€ 39.262), planmäßige (meravis Konzern: T€ 13.660; meravis GmbH: T€ 6.760) sowie außerplanmäßige Tilgungen (meravis Konzern: T€ 13.159; meravis GmbH: T€ 13.159). 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	
	2021 T€	2020 T€	2021 T€	2020 T€
Auflösungen von frei gewordenen Rückstellungen	5.325	2.194	2.246	726
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	1.390	1.095	729	388
Erträge aus Zuschreibungen	0	0	700	0
Schadensersatzleistungen von Mietern	383	336	171	169
Entschädigung aufgrund Kaufvertragsrücktritt	550	0	550	0

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2021 T€	2020 T€	2021 T€	2020 T€
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	38	71	20	56
Nachträglicher Zuschuss für Verkaufsbauten	111	0	0	0

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt T€ 4.445 (davon meravis GmbH: T€ 2.057) enthalten.

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.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Zuführungen zu Personalarückstellungen in Höhe von T€ 1.850 enthalten.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind folgende wesentliche periodenfremde enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2021 T€	2020 T€	2021 T€	2020 T€
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	861	244	712	129
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7	48	6	46

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist maßgeblich geprägt durch den anteiligen Gewinn aus dem Jahresüberschuss 2021 T€ 1.268 (Zugang) abzüglich der anteiligen Zwischenergebniseliminierung aus einer Upstream-Lieferung (bebautes Grundstück) T€ -718 der Projektgesellschaft Goserie sowie Verlusten in Höhe von T€ 311 resultierend aus diversen Unternehmen (Abgang).

Die Summe der in der Konzernbilanz nicht erfassten negativen Equity-Werte aus der Nebenrechnung beträgt T€ 319.

Der Posten **Abschreibungen auf Finanzanlagen** weist im Einzelabschluss der meravis GmbH eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Beteiligung an der Spiri.Bo GmbH in Höhe von 1.100 T€ aus.

Unter den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.242 (davon T€ 211 meravis GmbH) erfasst.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten den Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 1.853 für den Veranlagungszeitraum 2021 sowie Steuererstattungen in Höhe von T€ 4.023,1 und Nachzahlungen in Höhe von T€ 130,1 für frühere Jahre.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Aus der Veränderung des Konsolidierungskreises (Erstkonsolidierung der meravis Urban Q) ergeben sich nur unwesentliche Effekte, sodass auf eine gesonderte Zeile im Konzerneigenkapitalpiegel verzichtet wurde.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital zum 31.12.2021 setzt sich aus dem Konzernjahresüberschuss abzgl. der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage zusammen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2021 steht nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 9.700 ein Bilanzgewinn der Muttergesellschaft i.H.v. T€ 1.579 (Vorjahr: T€ 1.502) 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€ 79 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen in Höhe von T€ 408 aufgrund der oben erläuterten Änderung des durchschnittlichen Marktzinssatzes bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen. Weiterhin wurde zum 31.12.2021 selbst geschaffene Software in Höhe von T€ 657 bilanziert.

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 § 22 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€ 1.750 erfolgswirksam aufgelöst.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelbestand des Konzerns setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 29.120) abzüglich eines verpfändeten Bankguthabens (T€ 700) zusammen.

H. ERGÄNZENDE ANGABEN

Die meravis Immobiliengruppe verwendet im Rahmen des Kreditmanagements derivative **Finanzinstrumente**. Sie dienen primär der Absicherung gegen Zinssteigerungsrisiken. Gleichzeitig wird der Zinsaufwand in Niedrigzinsphasen optimiert. Zwischen dem Darlehens- und dem Zinssicherungsgeschäft besteht 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 in €	Sicherungsgeschäft		Art der Bewertungs- einheit	Ende	Marktwert 31.12.2021* €
		Art	Zinssatz in %			
Nord/LB	3.024.766	Swap	3,09	Mikrohedge	30.09.2037	-309.368
Nord/LB	8.811.696	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-909.187
Nord/LB	13.011.696	Swap	2,98	Mikrohedge	21.12.2035	-1.274.274
Nord/LB	6.731.629	Swap	2,15	Mikrohedge	09.04.2038	-885.866
Helaba	1.728.637	Swap	0,98	Mikrohedge	30.03.2032	-83.993
Helaba	1.377.538	Swap	0,87	Mikrohedge	31.12.2031	-58.415
Helaba	375.559	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-65.233
Helaba	1.324.383	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-261.411
Helaba	4.810.113	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	-479.657
Helaba	4.144.000	Swap	1,54	Mikrohedge	30.06.2040	-477.854
Helaba	9.000.000	Swap	1,58	Portfoliohedge	30.12.2048	-1.414.842
meravis GmbH	54.339.976					-6.220.100
Nord/LB	5.056.950	Swap	4,89	Mikrohedge	29.06.2029	-1.456.677
Nord/LB	5.071.529	Swap	4,79	Mikrohedge	31.03.2025	-696.632
Nord/LB	9.035.498	Swap	4,67	Mikrohedge	28.02.2023	-487.792
Nord/LB	2.581.060	Swap	2,45	Mikrohedge	31.10.2034	-325.677
Nord/LB	12.412.280	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-1.280.693
HVB	1.839.242	Swap	2,58	Mikrohedge	28.06.2030	-340.055
HVB	6.164.594	Swap	2,44	Mikrohedge	28.07.2030	-1.132.681
HVB	15.118.972	Swap	2,66	Mikrohedge	28.07.2030	-2.818.295
HVB	5.967.673	Swap	2,96	Mikrohedge	28.07.2030	-1.276.145
HVB	6.581.800	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	-259.261
HVB	26.683.100	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	-1.051.577
HVB	6.614.594	CapFloor	-1,06	Mikrohedge	28.06.2030	26.611
HVB	15.118.972	CapFloor	-1,00	Mikrohedge	28.06.2030	66.451
HVB	5.967.673	CapFloor	-0,75	Mikrohedge	28.06.2030	41.769
HVB	1.839.242	CapFloor	-0,75	Mikrohedge	28.06.2030	12.873
meravis KG	96.971.698					-10.977.781
Helaba	9.694.118	Swap	1,51	Mikrohedge	30.06.2047	-1.378.028
Helaba	24.000.000	Swap	1,32	Mikrohedge	30.03.2046	-372.981
meravis GI	33.694.118					-1.005.047
meravis Gruppe	185.005.792					-18.202.928

* Die Zinssicherungsgeschäfte aus der Sicht der Gesellschaft
Der Marktwert zum Bewertungsstichtag basiert auf den finanzmathematischen Grundlagen des „Black & Scholes-Modells“ (Nord/LB, der „Mark-to-Market-Methode“ (Helaba) bzw. auf eigenen proprietären 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 Grundstücksgeschäften	23.846	23.846
aus Bauverpflichtungen	86.316	48.484
aus Darlehenszusage an verbundene Unternehmen	–	14.930
Erbbauszinsen p. a.	460	268
IT-Wartungsverträgen p. a.	558	447

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2021 T€	2020 T€	2021 T€	2020 T€
Grundsschuldbestellung Dritter	11.937	3.401	11.937	–
Dingliche Sicherung (Grundsulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	–	–	796	822
aus Kreditrahmenvertrag für öffentliche Mittel der meravis Gewerbeimmobilien GmbH (gegenüber Kreditinstitut)	–	–	1.100	1.100
aus Vertragserfüllungsbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH)	1.054	1.054	–	–
aus quotaler Rückbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG)	4.532	4.423	–	–
aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	–	–	7.350	13.184
	17.523	8.878	21.343	15.106

Darüber hinaus haftet die meravis GmbH aus einer Patronatserklärung für die meravis Immobilienmanagement GmbH.

Die Gefahr der Inanspruchnahme aus oben dargestellten Haftungsverhältnissen sehen wir auf Grundlage der Wirtschaftsplanung der Unternehmen der meravis Gruppe als gering an.

Am 31.12.2021 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i.H.v. T€ 12.721 und bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 6.178, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.



NEUBAUPROJEKT LINEA | HAMBURG
237 Mietwohnungen
verkauft

Im Geschäftsjahr 2021 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **214 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **46** Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2021	2020	2021	2020
Kaufmännische und technische Angestellte	173	170	46	43
Gewerbliche Arbeitnehmer	32	29	0	0
Nebenberufliche Hauswarte	6	7	0	0
Auszubildende	11	12	10	11
Geringfügig Beschäftigte	3	3	0	1

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 Unternehmen und Personen** haben nicht stattgefunden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der meravis GmbH erhielten insgesamt T€ 189 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 4.452 (davon meravis GmbH: T€ 931 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 171) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 445 (davon meravis GmbH: T€ 166).

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€ 99
- > Steuerberatungsleistungen T€ 119
- > Sonstige Leistungen T€ 139

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) und der meravis Immobilienmanagement GmbH (Stammkapital € 100.000,00) und hält 100 % der Anteile an 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 Eigenkapitalien der Tochter-, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31.12.2021 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 2021, der mit dem Lagebericht der meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens im elektronischen Bundesanzeiger gemeinsam offengelegt. Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 oder § 264 b 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 2021 die folgenden Mitglieder an:

Reinhard Meyer	(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 – Finanzbeamter / Dipl.-Fin.-Wirt (FH)
Ernst-Bernhard Jaensch	(stellvertretender Vorsitzender) – seit 07.07.2008 – Studiendirektor i.R. / Dipl.-Ing. (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.
Joachim Wittrien	– seit 15.08.2016 – Kaufmann
Franz Schrewe	– seit 15.08.2016 – Bürgermeister a.D.
Alfred Bornhalm	– seit 26.11.2020 – Amtsleiter
Jutta König	– seit 22.06.2020 – Selbstständige Kauffrau
Elfriede Rosin	– seit 22.06.2020 – Verwaltungsangestellte
Bernhard Sackarendt	– seit 22.06.2020 – Dipl. Volkswirt

Zum **Geschäftsführer** waren bestellt:

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

Dipl.-Ök. Alexander Dröge, Ronnenberg
seit dem 01.01.2020

Dipl.-Bw. (FH), Dipl.-Ing. (FH) Ralf Traupe, Hemmingen
vom 01.01.2011 bis zum 14.04.2021

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

K. NACHTRAGSBERICHT

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 MERAIVIS GMBH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 1.579.173,74 einen Betrag von € 1.500.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 79.173,74 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 06.05.2022



Matthias Herter
Vorsitzender der Geschäftsführung



Alexander Dröge
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH, Hannover, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, der mit dem Konzernanhang zusammengefasst wurde, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der Meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts 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 beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 zugrundeliegenden 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 25.05.2022

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2021

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der meravis Immobiliengruppe intensiv begleitet sowie bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig unterstützt und die Geschäftstätigkeit überwacht.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In regelmäßigen und zeitnahen Abständen wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung umfassend über die Absichten der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung informiert. Intensiv wurde über die Lage und Entwicklung der Immobiliengruppe sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichtet. Zwischen den Sitzungsterminen hat die Geschäftsführung in Form von Einzelgesprächen den Aufsichtsratsvorsitzenden immer wieder über aktuelle Unternehmensentwicklungen informiert.

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2021 sieben Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Davon gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates sowie drei Gesellschafterversammlungen mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2021 waren die intensive Begleitung des Neubauprogramms, welches durch die Bauträger GmbH verfolgt wurde. Über die verschiedensten Projektentwicklungen der Bauträger GmbH wurde umfassend informiert und Beschlüsse zum Ankauf von Grundstücken in Hannover und Hamburg gefasst. Der Aufsichtsrat wurde fortlaufend über den Stand zur Spaltung zweier Projektgesellschaften informiert. Im Kern ging es um die Spaltung und Trennung der meravis Immobiliengruppe von der BAUM Unternehmensgruppe in den Projektpartnerschaften "Goseriede 16" sowie „Waterkant Kiel“. Man hat sich aus dem Projekt Kiel zurückgezogen und wurde im Gegenzug alleiniger Projekteigentümer im Projekt „Goseriede 16“. In diesem Zuge fand die Neugründung einer weiteren Beteiligungsgesellschaft, der meravis Urban Q GmbH, statt. Ebenso wurde regelmäßig über den aktuellen Stand der weiteren Beteiligungsgesellschaften sowie über die Projektgesellschaften informiert, an denen der Bauträger beteiligt ist.

Ferner wurde fortgesetzt und ausführlich über den aktuellen Stand des Verfahrens um die Personalie Ralf Traupe berichtet. In diesem Zuge wurde über die Neuausrichtung der Technik regelmäßig informiert. Ein Portfolioscreening des Bauträgers wurde beauftragt. Über die wesentlichen Ergebnisse aus diesem Screening wurde dem Aufsichtsrat umfänglich berichtet.

Eine neue Geschäftsordnung für die Geschäftsführer wurde vor dem Hintergrund des Ausscheidens von Ralf Traupe erlassen.

Ebenso wurde über das Ausscheiden der Leitung des Immobilienmanagements und dem neuen strategischen Führungskreis der meravis Immobiliengruppe berichtet.

Weiterhin wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die innerbetriebliche Organisation der Corona-Thematik informiert. Die Geschäftsführung hat über die getroffenen Maßnahmen, Corona „Lockdown light“, für die Mitarbeiter berichtet und laufend zum aktuellen Stand referiert.

Ferner wurde dem Gremium fortlaufend über die Abwicklung/Auflösung der WEG-Services Bericht erstattet.

Eine konstante Berichterstattung zur Entwicklung der Spiri.Bo GmbH hat stattgefunden.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat kontinuierlich über das laufende Geschäftsjahr informiert. Insbesondere wurden im laufenden Geschäftsjahr die Wirtschaftspläne der einzelnen Gesellschaften beraten und der Wirtschaftsplan der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH 2022 in der Sitzung im Dezember 2021 beschlossen. Ferner wurden das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.) vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen. Der Jahresüberschuss beträgt 11.279.173,74 €. Davon wurden 9.700.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, sodass ein Bilanzgewinn von 1.579.173,74 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH von 1.579.173,74 € einen Betrag von 1.500.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 79.173,74 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen. Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die äußerst erfolgreiche Arbeit im Jahr 2021.

Hannover, 15.06.2022



Reinhard Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Krausenstraße 46
30171 Hannover

Katharinenstraße 13
20457 Hamburg

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

Follow us



mensch. raum. vision.