



G e s c h ä f t s z a h l e n

2010

**meravis** Wohnungsbau- und Immobilien GmbH  
**meravis** Konzern

## Inhalt

	Seite
Bilanz	3
Gewinn- und Verlustrechnung	5
Anhang	6
A. Allgemeine Angaben	7
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	9
D. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)	14
E. Ergänzende Angaben	15
F. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	17
G. Angaben zu Gesellschaftsorganen	18
H. Gewinnverwendung	19
Bestätigungsvermerk	20
Bericht des Aufsichtsrates	21
Konzernabschluss	23

**Aktivseite**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		676.130,59	715
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	226.333.767,19		224.017
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.626.230,52		19.407
Grundstücke ohne Bauten	127.899,80		321
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.096.680,06		1.374
Anlagen im Bau	3.683.389,86	262.867.967,43	6.715
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		80.797.821,32	86.070
Andere Finanzanlagen		1.495.046,00	1.442
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>345.836.965,34</b>	<b>340.061</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	5.774.054,84		3.647
Bauvorbereitungskosten	424.521,02		848
Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.651.508,68		2.488
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.752.129,84		91
Unfertige Leistungen	11.507.176,71		11.234
Andere Vorräte	256.965,67		197
Geleistete Anzahlungen	0,00	28.366.356,76	427
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	68.326,93		102
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	9.027,31		30
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	44.921,03		11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.648,60		0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.533.708,15		5.210
Forderungen gegen Gesellschafter	2.590.000,00		2.049
Sonstige Vermögensgegenstände	524.851,12	11.882.483,14	1.361
<b>Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		0,00	2.039
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.995.659,34	8.529
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	292.791,10		328
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.103.153,90	1.395.945,00	33
<b>BILANZSUMME</b>		<b>392.477.409,58</b>	<b>378.685</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		65.300.000,00	65.300
Andere Gewinnrücklagen		20.868.811,46	18.612
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	4.207.314,95		4.657
Einstellung in Rücklagen	0,00	4.207.314,95	-4.100
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>95.776.126,41</b>	<b>89.869</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.167.983,00		2.372
Steuerrückstellungen	1.284.459,83		3.234
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.185.700,00		1.600
Sonstige Rückstellungen	2.176.414,08	5.814.556,91	2.030
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	246.078.358,97		236.016
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.542.097,21		16.960
Erhaltene Anzahlungen	18.273.075,81		13.230
Verbindlichkeiten aus Vermietung	260.577,83		5.000
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.362,95		2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.348.438,97		2.015
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	6.242.216,76		6.203
Sonstige Verbindlichkeiten	76.165,55	290.822.294,05	78
davon aus Steuern:	59.202,88 (Vj. 69 T€)		
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		64.432,21	76
<b>BILANZSUMME</b>		<b>392.477.409,58</b>	<b>378.685</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	42.075.846,32		41.400
aus Verkauf von Grundstücken	2.614.732,97		6.933
aus Betreuungstätigkeit	246.771,71		227
aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.670,68	45.055.021,68	60
<b>Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen</b>		7.674.084,24	-2.212
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.066.313,41	2.324
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.035.873,51		-18.530
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.210.113,05		-3.287
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-102.255,71	-26.348.242,27	-14
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>28.447.177,06</b>	<b>26.901</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-3.869.127,76		-3.949
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-858.529,25	-1.165
davon für Altersversorgung	-137.434,94 (Vj. -423 T€)	-4.727.657,01	
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.304.226,63	-6.431
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-4.560.966,92	-5.491
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		31.782,90	51
<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>		385.863,05	406
<b>Erträge aus Gewinnabführung</b>		8.511.788,15	4.936
<b>Abschreibung auf Finanzanlagen</b>		-6.774.999,00	0
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-8.838.147,24	-8.427
davon ggü. verbundenen Unternehmen	-78.402,93 (Vj. -3 T€)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-174.795,00 (Vj. 0 T€)		
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>6.170.614,36</b>	<b>6.828</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>		1.687,50	0
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		-15.990,00	0
<b>Steuern</b>			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-447.726,87		-758
Sonstige Steuern	-1.501.270,04	-1.948.996,91	-1.416
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>4.207.314,95</b>	<b>4.654</b>



## A. Allgemeine Angaben

- Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, so dass folgende Posten nicht vergleichbar sind:

- Wertpapiere
- Gewinnrücklagen
- Rückstellungen für Pensionen
- Sonstige Rückstellungen
- Löhne und Gehälter
- Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
- außerordentliche Aufwendungen

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)

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 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 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 Mietwohnanlage 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%

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.

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In diesem Zusammenhang wurde die Beteiligung an der Meravis Hotelbetriebs GmbH in Höhe von T€ 6.775 auf den niedriger beizulegenden Wert abgeschrieben.

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. 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 Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlags für Ausfallrisiken bewertet worden.

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

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

Unter den Pensionsrückstellungen werden ausschließlich die Barwerte laufender Pensionen ausgewiesen. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach „Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Die Höhe der Rückstellungen wurde in einem Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck, berechnet. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5% angesetzt, sowie der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25% zum 01.01.2010 bzw. 5,15% zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

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. 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).



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 verrechnet. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

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.

## 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 2010

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge
	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1.154.894,71	191.394,13
<b>SACHANLAGEN</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.737.799,85	8.137.465,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.486.714,85	71.124,31
Grundstücke ohne Bauten	320.674,04	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.413.066,34	69.483,51
Anlagen im Bau	6.714.925,17	9.738.465,86
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>404.673.180,25</b>	<b>18.016.539,28</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	86.070.260,10	1.502.560,22
Andere Finanzanlagen	1.441.740,00	53.606,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>87.512.000,10</b>	<b>1.556.166,22</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>493.340.075,06</b>	<b>19.764.099,63</b>

Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres	AfA Vorjahr
€	€	€	€	€	€
12,00	0,00	670.146,25	676.130,59	230.631,21	156.312,22
1.022.461,32	0,00	153.519.036,94	226.333.767,19	5.152.676,00	5.421.269,28
0,00	12.770.001,17	2.701.609,81	31.626.230,52	621.643,39	434.590,04
192.774,24		0,00	127.899,80	0,00	0,00
48.036,78	0,00	2.337.833,01	1.096.680,06	299.276,03	304.541,01
0,00	-12.770.001,17	0,00	3.683.389,86	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	114.204,64
<b>1.263.272,34</b>	<b>0,00</b>	<b>158.558.479,76</b>	<b>262.867.967,43</b>	<b>6.073.595,42</b>	<b>6.274.604,97</b>
0,00	0,00	6.774.999,00	80.797.821,32	6.774.999,00	0,00
300,00	0,00	0,00	1.495.046,00	0,00	0,00
<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.774.990,00</b>	<b>82.292.867,32</b>	<b>6.774.999,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1.263.584,34</b>	<b>0,00</b>	<b>166.003.625,01</b>	<b>345.836.965,34</b>	<b>13.079.225,63</b>	<b>6.430.917,19</b>

Die **unfertigen Leistungen** betreffen:

	2010	2009
	€	€
a) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	3.813.817,11	3.752.759,94
b) Noch nicht abgerechnete sonstige Betriebskosten	7.693.359,60	7.481.354,99
	<b>11.507.176,71</b>	<b>11.234.114,93</b>

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden ausgewiesen:

	€
a) Ertrag- und Umsatzsteuern	201.651,88
b) Überzahlte Betriebskosten	106.370,31
c) Zinsansprüche an Banken	66.184,90
d) Arbeitgeberdarlehen	29.236,88
e) Heiz- und Betriebskostenerstattung	29.488,74
f) Sonstige	91.918,41
	<b>524.851,12</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	
	2010	2009	2010	2009
	€	€	€	€
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	9.027,31	29.722,81	0,00	4.850,68
Forderungen gegen Gesellschafter	2.590.000,00	2.049.500,00	2.590.000,00	2.000.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	524.851,12	1.360.820,78	16.671,43	18.136,88

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

Die **Rücklagen** haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bau- erneuerungs- rücklagen	Andere Gewinn- rücklagen
	€	€	€
Bestand am 31.12.2009	1.800.000,00	65.300.000,00	18.612.590,04
Einstellung gemäß BilMoG zum 01.01.2010	0,00	0,00	59.674,00
Auflösung der Rückstellung für latente Gewerbesteuer	0,00	0,00	2.139.700,00
Bestand am 01.01.2010	1.800.000,00	65.300.000,00	20.811.964,04
Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2009	0,00	0,00	56.847,42
<b>Bestand am 31.12.2010</b>	<b>1.800.000,00</b>	<b>65.300.000,00</b>	<b>20.868.811,46</b>

Aus der Neubewertung der **Pensionsrückstellungen** zum 01.01.2010 ergab sich ein Auflösungsbeitrag in Höhe von € 59.674,00, der direkt in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt wurde.

Die Verpflichtungen aus den erteilten Pensionszusagen insgesamt i.H.v. T€ 2.260 wurden für einen Teil i.H.v. T€ 2.098 durch Wertpapiere mit Anschaffungskosten in Höhe von T€ 1.039 gesichert, die ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dienen und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB erstmals mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet. Aus der Zeitwertbewertung des verrechneten Vermögens ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von T€ 53. Dem Mehrbetrag stehen frei verfügbare Gewinnrücklagen gegenüber, so dass eine Ausschüttungssperre in Bezug auf den Bilanzgewinn daher nicht besteht. Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere (T€ 1.092) wurde aus dem Börsenkurs am Abschlussstichtag abgeleitet. Der Ertrag aus der Bewertung zum Zeitwert des verrechneten Vermögensgegenstandes in Höhe von T€ 53 wurde mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 159 verrechnet.

**Steuerrückstellungen** wurden gebildet für:

	2010	2009
	€	€
Körperschaftsteuer	1.284.459,83	1.094.222,16
Latente Gewerbesteuer	0,00	2.139.700,00
	<b>1.284.459,83</b>	<b>3.233.922,16</b>

Durch BilMoG wurde für die Ermittlung latenter Steuern die bilanzorientierte Betrachtungsweise statt der zuvor gewinnorientierten Betrachtungsweise herangezogen. Daraus ergibt sich aufgrund höherer steuerlicher Sachanlagenwerte im Vergleich zu den handelsrechtlichen Buchwerten ein Überhang aktiver latenter Steuern. Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern wird nicht ausgeübt, so dass die im Vorjahr gebildete Rückstellung für Latente Gewerbesteuern in den Posten „Andere Gewinnrücklagen“ gem. Art 67 Abs. 6 S. 1 EGHGB umgebucht wurde.

Aus der im Vorjahr gebildeten **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurden für durchgeführte Maßnahmen T€ 414 entnommen. Sie wird voraussichtlich in den Jahren bis 2020 bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	€
a) Gewährleistungsrückstellung	902.034,90
b) Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	381.480,00
c) Altersteilzeit	360.580,00
d) Prozessrisiken	147.964,31
e) Prüfungs- und Beratungskosten	88.650,00
f) Urlaubsverpflichtungen	71.980,27
g) Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	59.213,20
h) Aufwendungen für Eigentumsobjekte während der Vorhaltung	50.600,00
i) interne Kosten des Jahresabschlusses	50.000,00
j) Berufsgenossenschaftsbeiträge	36.200,00
k) Sonstige	27.711,40
	<b>2.176.414,08</b>

Aus der Neubewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit ergaben sich zum 01.01.2010 Aufstockungsbeträge von T€ 16. Die Aufstockungsbeträge wurden gem. Art.67 Abs. 1 S. 2 EGHGB zu Lasten der a. o. Aufwendungen den Rückstellungen zugeführt.

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen:

	2 0 1 0	2 0 0 9
	€	€
a) Verbindlichkeiten aus Steuern	59.202,88	69.107,33
b) Sonstige	16.962,67	9.484,34
	<b>76.165,55</b>	<b>78.591,67</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 31. Dez.	Insgesamt €	Restlaufzeit			Gesichert €
			Unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	Über 5 Jahre €	
ggü. Kreditinstituten	2010	246.078.358,97	25.307.377,51	39.064.797,62	181.706.183,84	240.838.637,11
	2009	236.015.834,09	59.249.717,78	31.984.225,21	144.781.891,10	228.825.497,12
ggü. anderen Kreditgebern	2010	16.542.097,21	1.412.855,99	3.279.318,61	11.849.922,61	15.388.698,75
	2009	16.960.205,94	692.722,05	2.465.538,78	13.801.945,11	15.849.391,53
erhaltene Anzahlungen	2010	18.273.075,81	18.273.075,81			
	2009	13.230.589,02	13.230.589,02			
aus Vermietung	2010	260.577,83	260.577,83			
	2009	4.999.872,51	4.999.872,51			4.500.000,00
aus Betreuungstätigkeit	2010	1.362,95	1.362,95			
	2009	1.838,99	1.838,99			
aus Lieferungen und Leistungen	2010	3.348.438,97	3.348.438,97			
	2009	2.014.579,36	2.014.579,36			
ggü. verbundenen Unternehmen	2010	6.242.216,76	6.242.216,76			
	2009	6.203.193,42	6.203.193,42			
Sonstige	2010	76.165,55	72.032,59	4.132,96		
	2009	78.591,67	78.591,67			
Gesamtbetrag	2010	<b>290.822.294,05</b>	<b>54.917.938,41</b>	<b>42.348.249,19</b>	<b>193.556.106,45</b>	<b>256.227.335,86</b>
	2009	<b>279.504.705,00</b>	<b>86.471.104,80</b>	<b>34.449.763,99</b>	<b>158.583.836,21</b>	<b>249.174.888,65</b>

Bei den für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte sowie im Rahmen der Sicherheitenbeordnung verpfändete Bankguthaben i.H.v. T€ 633. Bei den im Jahr 2009 für Verbindlichkeiten aus Vermietung gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Bankbürgschaften für Mietkautionen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2010	2009
	€	€
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	552.600,60	1.379.645,04
Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens	406.479,95	50.984,29
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	23.583,99	58.507,07
Kostenerstattungen	0,00	12.926,60
Übrige	190.595,45	250.284,48
	<b>1.173.259,99</b>	<b>1.752.347,48</b>

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

	2010	2009
	€	€
Abschreibungen auf Forderungen	488.635,56	265.411,55
Abschreibung Cap-Prämie	0,00	104.767,03
Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00	1.600.000,00
übrige Aufwendungen	13.175,69	36.635,76
	<b>501.811,25</b>	<b>2.006.814,34</b>

### D. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu den folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

- Andere Gewinnrücklagen 2.200 T€
- Rückstellungen für Pensionen -60 T€
- Sonstige Rückstellungen 16 T€

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage. Die Erhöhung der Rücklagen ist ergebnisneutral.

## E. Ergänzende Angaben

Das Gesamthonorar ohne Umsatzsteuer der Abschlussprüfer ist gemäß § 285 Nr. 17 HGB im Anhang des Konzernabschlusses angegeben.

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

Kreditinstitut	Art	Nominal TEUR	Zinssatz %	Art der Bewertungs- einheit	Anfang	Ende	Marktwert 31.12.10 TEUR
Nord/LB	Swap	10.589	5,30	Mikrohedge	30.11.2010	30.11.2016	-877
Nord/LB	Floor	7.939	2,50	Mikrohedge	09.04.2010	11.04.2016	143
Nord/LB	Floor	7.939	2,50	Mikrohedge	09.04.2010	11.04.2018	149
Nord/LB	Cap	37.660	4,00	Makrohedge	09.04.2009	11.04.2011	0
Nord/LB	Collar	3.939	1,75 - 4,00	antizipative	30.03.2010	30.09.2015	-123
Nord/LB	Collar	3.939	1,75 - 4,00	antizipative	30.03.2010	29.09.2017	-145
Helaba	Swap	4.753	4,25	Makrohedge	04.01.2006	28.02.2017	-399
Helaba	Swap	2.892	3,87	Makrohedge	30.12.2006	30.12.2016	-202
Helaba	Swap	1.447	3,93	Makrohedge	30.05.2008	30.05.2018	-89
Helaba	Swap	4.594	3,98	Makrohedge	30.08.2008	30.08.2018	-316
Helaba	Swap	5.267	3,98	Makrohedge	30.08.2008	30.08.2018	-360
Helaba	Swap	3.204	4,87	Makrohedge	30.07.2009	30.07.2029	-435
Helaba	Swap	1.172	4,84	Makrohedge	31.05.2008	31.08.2028	-153
Helaba	Swap	1.776	2,88	Makrohedge	01.01.2011	02.01.2018	-31
<b>97.110</b>							<b>-2.838</b>

Die gegenläufigen Wertänderungen von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich im vollen Umfang in Höhe der aufgeführten Nominalbeträge und im Sicherungszeiträume (=Darlehenszeiträume) aus, da die Darlehen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in betraglich gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden. Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Wertänderungen aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig ausgeglichen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Term-Match-Methode“ verwendet.

Für zwei Nord/LB-Darlehen, deren Darlehenslaufzeiten kurzfristig abgeschlossen wurden, wurden Devisentermingeschäfte (Collars) bis 2015/2017 geschlossen. Für diese wurden angesichts des zuverlässig planbaren und zeitlichen Anfalls der Darlehensverlängerungen und Tilgungsplänen im Rahmen eines Finanzplans antizipative Bewertungseinheiten gebildet.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus der Bautätigkeit bestehen i.H.v. T€ 30.484.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	2010	2009
	€	€
Grundsschuldbestellung Dritter	1.181.800,00	5.839.600,00
Haftung aus Beteiligungen an Genossenschaften	325,00	650,00
	<b>1.182.125,00</b>	<b>5.840.250,00</b>

Die Gefahr der Inanspruchnahme aus oben dargestellten Haftungsverhältnissen wird gering betrachtet.

Bei der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden im Jahr 2010 Leasingfinanzierungen in Anspruch genommen, so bspw. für PKW und Drucker/ Kopierer.

Die Gesellschaft hat an die Tochtergesellschaft Meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover, eine interne Patronatserklärung abgegeben, wonach sie sich verpflichtet, diese weiterhin finanziell zu unterstützen. Diese Verpflichtung der Gesellschaft begründet keine eigenständigen Ansprüche Dritter gegen die meravis GmbH und berechtigt ausschließlich die Tochtergesellschaft. Zum Bilanzstichtag ergab sich kein Risiko einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung für Verbindlichkeiten Dritter.

Gegenüber einem Kreditinstitut der Meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft für Finanzmittelkredite bis zu einem Höchstbetrag von T€ 377 übernommen. Zum 31.12.2010 betragen die Verbindlichkeiten T€ 340.

Am 31.12.2010 bestanden Mietkautionen gemäß § 550 b BGB bei der Meravis GmbH i.H.v. T€ 4.854, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 182 Arbeitnehmer beschäftigt, davon

- 65 Kaufmännische und Technische Angestellte
- 9 Gewerbliche Arbeitnehmer
- 100 Nebenberufliche Hauswarte
- 8 Auszubildende

Im Zusammenhang mit der Offenlegung der Bezüge des Geschäftsführungsorgan wird vom Wahlrecht des § 286 Abs. 4 HGB gebrauch gemacht.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung wurden Bezüge bzw. Hinterbliebenenbezüge in Höhe von T€ 212 gezahlt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten insgesamt T€ 137 an Aufwandsentschädigungen.

### **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 2010 sind in der gesetzlich vorgeschriebenen Form beim Handelsregister Amtsgericht Hannover HRB 5747 eingereicht worden und werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.



## F. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft ist Alleingesellschafterin der im Jahr 2006 gegründeten Meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00. Des Weiteren wurden Kapitalrücklagen i. H. v. € 6.750.000,00 in die Gesellschaft eingebracht.

Weiterhin ist sie Alleingesellschafterin der gegründeten Meravis Beteiligungsgesellschaft mbH, Hannover mit einem Stammkapital i. H. v. € 25.000,00 sowie Kapitalrücklagen von € 77.555.850,00. Diese wiederum ist faktisch zu 100% direkt und über die Meravis Geschäftsführungsgesellschaft mbH, Hannover sowie die MERTUS 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal an der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg beteiligt.

Darüber hinaus ist sie seit Oktober 2010 Alleingesellschafterin der Meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover. Das Stammkapital beträgt € 27.000,00. Zum 31.12.2010 beträgt der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag € 197.462,43. Darüber hinaus wurde eine Kapitalrücklage i.H.v. € 150.000,00 eingebracht. Eine im Februar 2011 ins Handelsregister eingetragene Stammkapitalerhöhung i.H.v. € 73.000,00 wurde in Geschäftsjahr 2010 beschlossen.

Die geprüften Jahresabschlüsse zum 31.12.2010 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	Jahresergebnis	Eigenkapital
meravis Hotelbetriebs GmbH	-116.512,97 €	965.576,09 €
meravis Immobilienverwaltungs GmbH	-265.898,41 €	-253.264,55 €
meravis Beteiligungsgesellschaft mbH	0,00 €	77.580.850,00 €
meravis Geschäftsführungsgesellschaft mbH	0,00 €	25.000,00 €
MERTUS 30. GmbH & Co. KG	0,00 €	9.154.764,94 €
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG	0,00 €	28.512.420,84 €

Der Jahresabschluss wird in den Konzernabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, einbezogen.

Der Konzernjahresabschluss und der Konzernlagebericht 2010 werden im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

## G. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2010 die folgenden Mitglieder an:



**Reinhard Meyer, Sulingen**

(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 –  
Finanzbeamter Finanzdirektion / Dipl.-Fin.-Wirt

**Horst Wendland, Lachendorf**

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

**Sven Picker, Kiel**

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

**Ingeborg Saffe, Hannover**

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

**Ernst-Bernhard Jaensch, Wolfsburg**

– seit 07.07.2008 –  
Studiendirektor Berufsbildender Schulen /  
Dipl.-Ing. FHH

**Bruno Hartwig, Wagenfeld**

– seit 07.07.2008 –  
Verwaltungsbeamter

**Horst Brinkmann, Rahden**

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

**Inge Jefimov, Hamburg**

– seit 19.06.2009 –  
Landesvorsitzende SoVD Hamburg

**Gisela Nowak, Bochum**

– seit 19.06.2009 –  
Bilanzbuchhalterin



Zum Geschäftsführer sind bestellt:

**Dipl.-Ök. Matthias Herter, Hannover,  
(Vorsitzender)**

seit dem 01.12.2004 bestellt.

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



**Dipl.-Bw. (FH), Dipl.-Ing. (FH) Ralf Traupe,  
Hemmingen**

seit dem 01.01.2011

## H. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von € 4.207.314,95 einen Betrag i.H.v. € 250.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest i.H.v. € 3.957.314,95 auf neue Rechnung vorzutragen.

Hannover, den 31. März 2011

Matthias Herter  
Geschäftsführer

Ralf Traupe  
Geschäftsführer

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

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 31.12.2010 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 Lageberichts. 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 Gesellschaftsvertrags 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 27.05.2011

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der meravis Immobilien Gruppe intensiv begleitet und bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht.

Ferner hat sich der Aufsichtsrat der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

In regelmäßigen und zeitnahen Abständen wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung umfassend über die Absicht der Geschäftspolitik sowie die grundsätzlichen Fragen der zukünftigen Geschäftsführung und der Unternehmensplanung informiert.

Intensiv wurde über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft als Konzern sowie über die bedeutendsten Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichtet. Es fanden auch intensive zielführende Beratungsgespräche innerhalb der Geschäftsführung statt.

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2010 sieben Aufsichtsratssitzungen und 3 Gesellschafterversammlungen stattgefunden.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informiert und durch weitergehende Treffen mit der Geschäftsführung Vorsorge betrieben. Ebenso hat er Objektbesichtigungen vorgenommen.

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit im Jahr 2010 war die inhaltliche Begleitung der Integration der im Jahr 2009 übernommenen Geschäftsanteile der DAWAG – der heutigen meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG – sowie deren wirtschaftliche Entwicklung.

Des Weiteren wurde die Portfoliostrategie der meravis Immobilien Gruppe intensiv beraten und begleitet. Die Geschäftsführung wurde unterstützt, den Umbau des Portfolios weiter voranzutreiben. Hierzu wurden Verkaufs- und Ankaufsbeschlüsse beraten und gefasst. Die jeweiligen Immobilientransaktionen wurden grundsätzlich anhand der laufenden Wirtschafts- und Finanzplanung sowie der mittelfristigen Prognoseplanung bis 2018 beraten. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus den Wirtschaftsplan 2011 für die Firmengruppe meravis beraten und beschlossen sowie das Bau- und Arbeitsprogramm der Gesellschaft verabschiedet.

Das Geschäftsfeld der Immobilienverwaltung (Assetmanagement und WEG-Verwaltung) wurde in eine eigenständige Gesellschaft überführt und der Ankauf einer Verwaltungsgesellschaft wurde in diesem Zusammenhang begleitend beraten und beschlossen.

Im Jahr 2010 wurde ebenfalls intensiv die erstmalige Aufstellung des Konzernabschlusses zum Jahr 2009 begleitet und dieser für die Gesellschafterversammlung zur Feststellung vorgestellt.

Im Zuge der Unternehmensweiterentwicklung sowie in Anbetracht der neuen Betriebsgröße hat der Aufsichtsrat dem Gesellschafter empfohlen, die Geschäftsführung um einen operativen Geschäftsführer zu erweitern und den bisherigen Geschäftsführer Matthias Herter als Vorsitzenden der Geschäftsführung zu berufen. Dieser Empfehlung hat sich dann der Gesellschaftervertreter angeschlossen. Mit Wirkung zum 01.01.2011 hat der Gesellschafter Herr Dipl.-Ing. und Dipl.-Betriebswirt Ralf Traupe zum Geschäftsführer der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH bestellt.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des vdw Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen e. V. vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2010 uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen. Der Jahresüberschuss beträgt 4.207.314,95 €.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag in Höhe von 250.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest auf neue Rechnungen vorzutragen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

Hannover, den 04.07.2011

Reinhard Meyer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



K o n z e r n z a h l e n

**2010**

## Aktiva

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.104.701,21		934.046,47
Geschäfts- oder Firmenwert	371.810,21		0,00
		<b>1.476.511,42</b>	<b>934.046,47</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	654.064.426,08		661.023.972,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.433.924,13		21.260.298,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	630.421,03		823.195,27
Technische Anlagen und Maschinen	26.750,90		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.183.061,55		2.641.657,85
Anlagen im Bau	3.683.389,86		6.714.925,17
		<b>694.021.973,55</b>	<b>692.464.048,94</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		1.641.660,93	1.588.406,87
		<b>697.140.145,90</b>	<b>694.986.502,28</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.774.054,84		3.646.696,50
Bauvorbereitungskosten	424.521,02		848.314,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.651.508,68		2.488.384,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.752.129,84		90.438,24
Unfertige Leistungen	22.488.979,06		21.774.982,26
Andere Vorräte	299.898,59		254.979,08
geleistete Anzahlungen	0,00		427.357,29
		<b>39.391.092,03</b>	<b>29.531.152,21</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	166.481,04		223.346,59
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	15.042,27		207.671,64
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	44.921,03		10.674,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.214,28		97.605,00
Forderungen gegen Gesellschafter	2.590.000,00		2.049.500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.461.130,80		1.928.999,32
		<b>4.417.789,42</b>	<b>4.517.797,45</b>
<b>Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		<b>0,00</b>	<b>1.039.000,00</b>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.941.850,76	12.433.207,85
		<b>50.750.732,21</b>	<b>47.521.157,51</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		3.400.745,58	2.565.776,05
<b>LATENTE STEUERN</b>		0,00	3.824.000,00
		<b>751.291.623,69</b>	<b>748.897.435,84</b>



## Passiva

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		3.600.000,00	3.600.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800.000,00
Bauerneuerungsrücklage	65.300.000,00		65.300.000,00
Andere Gewinnrücklagen	12.353.623,52		13.867.794,10
		79.453.623,52	80.967.794,10
<b>Konzernbilanzgewinn</b>		7.609.346,36	2.923.097,17
		<b>90.662.969,88</b>	<b>87.490.891,27</b>
<b>UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		<b>60.351.861,58</b>	<b>62.124.280,73</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.564.645,00		15.494.166,00
Steuerrückstellungen	1.315.631,34		3.458.822,16
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.185.700,00		1.600.000,00
Sonstige Rückstellungen	4.100.756,35		3.270.823,42
		<b>21.166.732,69</b>	<b>23.823.811,58</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	516.156.587,26		515.641.786,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.641.660,43		25.601.684,21
Erhaltene Anzahlungen	29.303.281,36		24.262.212,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	603.310,31		5.101.916,67
Verbindlichkeiten aus Betreuung	1.362,95		1.838,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.713.618,62		3.715.875,83
Sonstige Verbindlichkeiten	305.451,90		572.245,20
		<b>578.725.272,83</b>	<b>574.897.559,73</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>384.786,71</b>	<b>560.892,53</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>751.291.623,69</b>	<b>748.897.435,84</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	83.398.227,67		82.033.090,74
aus Verkauf von Grundstücken	2.614.732,97		6.932.786,00
aus Betreuungstätigkeit	219.711,58		220.320,70
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.206.806,84		102.536,90
		87.439.479,06	89.288.734,34
<b>Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		8.115.019,26	-2.790.757,93
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		4.656.180,94	7.350.223,87
		100.210.679,26	93.848.200,28
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-31.285.266,18		-32.279.988,83
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.210.113,05		-3.286.849,20
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-464.343,92		-13.801,84
		-40.959.723,15	-35.580.639,87
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-7.913.432,11		-7.368.803,01
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 227.204,08 (Vj. T€ 1.810)	-1.721.599,69		-3.053.436,51
		-9.635.031,80	-10.422.239,52
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.496.066,21	-13.180.432,36
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-8.087.629,02	-8.168.932,16
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	36.398,45		52.063,22
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	484.681,35		491.503,61
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
davon für Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 1.050.009,73 (Vj. T€ 0,00)	-19.192.197,21		-18.434.461,02
		-18.671.117,41	-17.890.894,19
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>9.361.111,67</b>	<b>8.605.062,18</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>	1.687,50		0,00
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	-79.719,00		0,00
		-78.031,50	0,00
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-1.313.593,59	2.840.216,52
<b>Sonstige Steuern</b>		-2.726.389,97	-2.639.730,31
<b>Konzernjahresüberschuss vor Ausgleichsposten</b>		5.243.096,61	8.805.548,39
<b>AUSGLEICHSPOSTEN FÜR JAHRESERGEBNISSE VON KONSOLIDierten UNTERNEHMEN VOR DEM ERWERBSZEITPUNKT</b>		0,00	<b>-1.782.451,22</b>
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		5.243.096,61	7.023.097,17
<b>Konzerngewinnvortrag</b>		2.366.249,75	92.301,84
<b>Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage</b>		0,00	-4.100.000,00
<b>Einstellungen in andere Gewinnrücklagen</b>		0,00	-92.301,84
<b>KONZERNBILANZGEWINN</b>		<b>7.609.346,36</b>	<b>2.923.097,17</b>

**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)

