

mensch. raum.vision.



Inhalt

Interview Geschäftsführer meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	4
Das Jahr 2020 in Zahlen	8
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 Konzerneigenkapitalpiegel	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

UPTOWN LIVING AHRENSBURG

52 Eigentumswohnungen
54 Mietwohnungen
Fertigstellung 2021

> [Hier geht's zur Website](#)

„Wir wollen keinen Wohnraum vermieten.
Sondern das Wohnen an sich.“



Die Geschäftsführer der meravis Immobiliengruppe Matthias Herter und Alexander Dröge sprechen über das vergangene Geschäftsjahr, kluge Investitionen und die Zukunft der Immobilienwirtschaft.

Das vergangene Jahr war maßgeblich geprägt durch die Corona-Pandemie. Wie ist es der meravis ergangen?

Alexander Dröge: Uns lag immer am Herzen, dass unsere Belegschaft, aber auch unsere Kund:innen gut und gesund durch die Pandemie kommen. Wir selbst haben, wo immer es ging, auf Homeoffice umgestellt. Aber natürlich war es für viele Menschen sehr schwierig, zu 100% zuhause zu arbeiten. Viele standen dabei vor großen Herausforderungen, bei denen wir sie unterstützt und individuelle Lösungen gefunden haben. Als Unternehmen sind wir aber grundsätzlich sehr gut durch die Pandemie gekommen. Wir hatten ein großes Bauvolumen von über 750 Millionen Euro insgesamt, was wir zum Teil bereits abgewickelt haben, was zum Teil aber auch noch vor uns liegt. Unser Wohnungsbestand ist weiter gewachsen auf rund 11.900 Wohnungen.

Matthias Herter: Die Pandemie war wirklich eine extrem anstrengende Zeit – und sie ist ja noch nicht vorbei. Die größten Herausforderungen hatten wir sicherlich in den Bereichen Technik und auf den Baustellen. Zum Glück hat aber auch dort alles gut funktioniert. Das liegt in erster Linie daran, dass wir ein fantastisches Team an Mitarbeitenden haben – in allen Bereichen der meravis. Das Besondere ist, dass alle mitziehen, Lust und Energie haben, das Unternehmen weiterzuentwickeln und Verantwortung zu übernehmen. Das macht einfach Spaß.

Welchen Anteil am Erfolg in der Pandemie hatte das umfassende Digitalisierungsprojekt der meravis meraPro?

Alexander Dröge: Es war ein Segen, dass wir bereits Anfang 2020 – also vor der Pandemie – mit meraPro an den Start gegangen sind. Wir hatten uns damals entschlossen, alle Prozesse bei meravis auf den Prüfstand zu stellen und die Digitalisierung konsequent voranzutreiben. Dadurch waren unsere Prozesse zu Beginn der Pandemie auch im Immobilienmanagement bereits hervorragend aufgestellt und digitalisiert. Das hat uns sehr geholfen, die Folgen von Pandemie und Lockdown abzufedern. Seitdem haben wir auch Spiri.Bo, unsere Plattform fürs Wohnen, live geschaltet, so dass unsere Mieter:innen jetzt digital mit uns kommunizieren können. Derzeit sind wir in der Phase der Nachjustierung – denn natürlich läuft zu Beginn einer solch großen Umstellung nicht alles

perfekt. Uns treibt letztlich immer die Frage um: Wie können wir unseren Service gegenüber den Mieter:innen verbessern und ausbauen. Es ist uns unheimlich wichtig, dass unsere Mieter:innen gern bei uns wohnen. Dafür tun wir im Immobilienmanagement alles.

Matthias Herter: Das stimmt. Es ist uns wichtig, nicht nur „Wohnraumversorger“ zu sein. Wir wollen mehr als Wohnraum bereitstellen, wir wollen Wohnen an sich vermieten. Um 2019 haben wir begonnen, dieses Mindset mit den Kolleg:innen umzusetzen. Wenn wir den Schritt mit meraPro damals nicht gegangen wären – ich weiß nicht, wo wir heute stehen würden.

Sie, Herr Herter, verantworten den meravis Bauträger. Welches Fazit ziehen Sie?

Matthias Herter: Es war ein unglaubliches Jahr für uns. Die meravis hatte ein riesiges Bauprogramm vorbereitet, und Teile davon sind im letzten Geschäftsjahr übergeben worden. Wir haben in der Bilanz allein aus dem Verkauf von Immobilien über 100 Mio. Euro Umsatz generiert. Ich bin ja schon lange dabei, aber das haben wir noch nie erlebt. Unsere Kolleg:innen vom Bauträger haben extrem gute Arbeit geleistet. Wir haben zum Beispiel in der Jenfelder Au in Hamburg 120 Objekte an einen Investor übergeben, fast mängelfrei. Wir haben in Hannover Laatzen ein äußerst anspruchsvolles Quartier übergeben, mit Reihenhäusern, Eigentumswohnungen und Servicewohnungen sowie einer denkmalgeschützten Scheune, die jetzt den Quartiermittelpunkt bildet. Und auch im Diekmoorweg in Hamburg haben wir einen dritten Bauabschnitt an Investoren übergeben. Es war also schon ein bisschen was los. Auch in der Projektentwicklung sind wir an Megaprojekten dran. Im Bau haben wir derzeit rund 650 Objekte, die im Laufe der nächsten Jahre sukzessive an neue Eigentümer:innen übergeben werden, respektive an uns selbst. Das hat es auch noch nie gegeben. 300 davon befinden sich in der Metropolregion Hamburg, in Ahrensburg und in Buchholz. In Hannover gibt es zahlreiche Projekte, z.B. gestalten wir in Limmer ein ganzes Quartier mit 200 Objekten. Am Kronsberg sind wir Treiber der Wohnbauoffensive Hannover und organisieren dort in Projektpartnerschaft mit der Delta Bau AG 1.500 Wohnungen. Wir selbst sind mit 400 am Start. Es ist wirklich mächtig was los.

Matthias Herter über das Wohnen von morgen

> [Hier geht's zum Film](#)

Die Baukosten steigen – dieser Prozess wurde jetzt durch die Pandemie noch einmal befeuert. Wie geht die meravis damit um?

Alexander Dröge: In unseren Beständen liegt der Mietpreis durchschnittlich bei etwa 6,50 Euro, in Hamburg bei rund 8,10 Euro. Daran sieht man, dass wir die Preise nicht so weit hochtreiben, wie es geht, sondern auch unserem gesellschaftlichen Zweck und unserer sozialen Verantwortung gerecht werden. Gleichwohl steigen die Baukosten ebenso wie die Verwaltungskosten – das muss man natürlich auffangen.

Matthias Herter: Das ist genau richtig – Mietumsätze folgen allerdings etwas anderen Regeln als Umsätze in anderen Industrien. Wir können hier nicht mit großen Umsatzsteigerungen aufwarten. Die Mietkosten sind ein gesellschaftlich hochrelevantes Thema – das können wir nur gesamtgesellschaftlich und miteinander lösen. Wir haben eine sehr moderate Mietensteigerung, die sich um die Inflationsrate bewegt. Das ist für unsere Mieter:innen erträglich, aber wir dürfen nicht verkennen, dass die Mietbelastung in den Haushalten deutlich gestiegen ist. Das kann man nicht negieren. Für uns bedeutet das: Wenn wir auf der einen Seite die Mieten kaum erhöhen können bzw. wollen, und wir gleichzeitig mit Kostensteigerungen zu rechnen haben, dann sind wir gezwungen, unsere Prozesse anzupassen. Das ist anstrengend und belastet auch die Kolleg:innen. Anpassung, Change, Veränderung – und wieder von vorn. Das kostet nicht nur innere Kraft sondern auch Geld. Investitionen in die Verwaltung, in die Prozessoptimierung, in die Digitalisierung. Aber es ist absolut notwendig.

Mehr Wohnungen könnten auch für Entspannung bei den Mieten sorgen. Welche Strategien verfolgen Sie bei der Neubauentwicklung im Bestand?

Alexander Dröge: Geplant ist, dass unser Bestand über die nächsten fünf bis sieben Jahre um rund 700 Wohnungen wachsen soll. Wir wollen organisch wachsen, auch über Nachverdichtungspotenziale, also Dachgeschosse zum Beispiel.

Auch das Thema Klimawandel ist eine Top-Priorität in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Wie steht die meravis dazu?

Matthias Herter: Wir sind Geschäftsführer einer großen Unternehmensgruppe, wir haben rund 35.000 Kund:innen in unserer Mieterschaft, wir haben eine Verantwortung als Partner für die Stadtentwicklung. Wir gestalten also als Teil der Wohnungswirtschaft die Lebenswelten der Menschen mit. Dieser Verantwortung sind wir uns sehr bewusst. Wir müssen die CO2-Reduktion vorantreiben. Die Frage ist: Wie machen wir das? Welche Ideen können wir selbst entwickeln? Wir denken aktuell sehr intensiv über einen Quartiersansatz nach, der nicht nur die Gebäude selbst in den Fokus nimmt, sondern das gesamte „Ökosystem Quartier“. Das heißt: Man schaut sich die CO2-Bilanz eines Quartiers an und überlegt sich, mit welchen Mitteln und in welchen Sektoren man es schafft, CO2 auf Null zu reduzieren. Dazu gehören Themen wie Elektromobilität, Wärme, Energie, Photovoltaik – und dann schaut man, wie die Gebäude ausgestattet sein müssen, damit das gesamte Quartier in der Bilanz emissionsfrei ist. Das sind Themen, die uns auch in Zukunft beschäftigen werden.

Auch das Arbeiten wird sich in Zukunft verändern, die Pandemie hat diesen Prozess noch einmal beschleunigt. Wie könnte New Work bei meravis aussehen?

Alexander Dröge: Wir haben uns bereits vor der Pandemie Gedanken über das mobile Arbeiten gemacht. Gelebt wurde das nur in Einzelfällen, es gab noch keine wirklichen Regelungen, kein Commitment. Durch die Pandemie haben wir die Realitäten des mobilen Arbeitens von jetzt auf gleich erlebt – ein großes Experiment, ab ins kalte Wasser. Und ein klares Fazit ist: Das mobile Arbeiten wird immer ein Bestandteil der meravis Arbeitswelt bleiben. Jetzt schauen wir, in welcher Art und Weise dies weitergeführt wird. Welche Arbeiten in welchen Jobs erledige ich mobil? Für welche Aufgaben brauche ich die Energie und den Input der Kolleg:innen, was kann ich besser allein? Die intensive Zusammenarbeit im Team braucht es



weiterhin, z.B. wenn es um strategische, um visionäre Arbeit geht. Und dafür bedarf es entsprechender Räumlichkeiten. Das muss aber nicht mehr ein klassisches Zweier-Büro sein, wie unser Coworking-Space #Hilde53 beweist.

Matthias Herter: Ich finde, dass durch die Corona-Pandemie ein Knoten in den Köpfen geplatzt ist, wenn es ums mobile Arbeiten geht. Aber wir haben auch festgestellt, dass manche Dinge ohne echtes physisches Zusammensein nicht gut funktionieren. Wenn du mit Menschen in einem Raum bist, herrscht eine andere Energie. Und diese Energie braucht es für die Entwicklung neuer Ideen. Aber klar ist auch: Wir brauchen die physische Anwesenheit eben nur für die effektive Zusammenarbeit, sonst nicht. Wir gehen also in der Zukunft wohl nicht mehr vom klassischen Arbeitsplatz pro Mitarbeiter:in aus, sondern werden unsere Arbeitsumgebung anders und neu denken. Das ist übrigens nicht nur für uns intern bei meravis relevant, sondern hat auch Auswirkungen auf unsere Bürobauprojekte. Wir müssen die Menschen, die in meravis Gebäuden arbeiten, noch stärker zentrieren. Wir brauchen weniger Büro-Einzelplätze, sondern Räume, in denen Mitarbeiter:innen zusammenkommen.

Gibt es Visionen, wie sich der Immobilienmarkt verändern könnte?

Matthias Herter: Ich glaube nicht, dass sich das Feld der Wohnungswirtschaft komplett verändern wird. Aber es wird

sich stark erweitern. Bei meravis wollen wir nicht nur Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern Anbieter von Wohnen sein. Und dazu gehört, Services anzubieten, wie z.B. Medienversorgung, Einkaufserlebnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen. Das alles soll das Leben in einer Immobilie erleichtern. Wir möchten noch glücklichere und zufriedenerer Mieter:innen, die gern in ihren Wohnungen leben und dort auch bleiben möchten. Kundenzufriedenheit wird als KPI Kennzahl noch wichtiger für uns werden. Und dazu gehört auch, dass wir die Kunden dort ansprechen, wo sie sind: im digitalen Raum. Aus diesem Grund haben wir Spiri.Bo gegründet als Plattform für unsere Mieter:innen. Ca. 80% unserer Neukund:innen nutzen Spiri.Bo als Service-Plattform. Dort kann man Mietverträge einsehen, den Umzug organisieren, Formulare und Bescheinigungen erhalten. Man sieht seine Verbrauchsdaten, kann einkaufen etc. Diese von uns entwickelte Plattform kann auch von anderen Immobilienunternehmen genutzt werden. Das macht sehr viel Freude. Ich denke, meravis kann sich zu einem Plattformunternehmen entwickeln. Aber im Kern bleibt letztlich immer die eine Mission: großartiges Wohnen für Menschen zu bieten.

Das Jahr 2020 in Zahlen

14.203
JAHRESÜBERSCHUSS
MERAUIS KONZERN (T€)

30.038
CASHFLOW (T€)

8,5%
EIGENKAPITALRENTABILITÄT

53.608
GETÄTIGTE
INVESTITIONEN (T€)

216
MITARBEITER:INNEN

67.648
UMSATZERLÖSE AUS MIETEN (T€)

6,83€/m²
DURCHSCHNITTLICHE
IST-MIETE

1,4%
LEERSTAND

108.690
UMSATZERLÖSE AUS GRUND-
STÜCKSVKÄUFEN (T€)

21.846
INSTANDHALTUNGS
AUFWENDUNGEN (T€)

11.874
WOHNUNGEN

Bilanz

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		319.026,72	215
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	230.330.476,87		228.157
2. Grundstücke ohne Bauten	273.009,54		20.680
3. Technische Anlagen und Maschinen	13.793,19		7
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.414.252,69		737
5. Anlagen im Bau	51.753.589,75		20.050
6. Bauvorbereitungskosten	83.339,48		131
7. Geleistete Anzahlungen	772.500,00	284.640.961,52	1.250
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	113.544.469,12		114.770
2. Andere Finanzanlagen	350,00	113.544.819,12	0
Anlagevermögen insgesamt		398.504.807,36	385.997
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.385.499,83		0
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		399
3. Unfertige Leistungen	11.750.771,72		11.243
4. Andere Vorräte	77.834,36	19.214.105,91	140
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	122.166,37		123
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.240,61		147
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	92.780.639,24		125.199
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.070.084,65	95.048.130,87	11.293
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.931.391,82	11.816
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	127.559,49		134
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	130.146,74	257.706,23	114
Bilanzsumme		523.956.142,19	546.605

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	155.700.000,00		146.200
3. Andere Gewinnrücklagen	25.245.110,96	182.745.110,96	23.212
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	11.001.667,25		15.083
2. Einstellung in Rücklagen	-9.500.000,00	1.501.667,25	-12.300
Eigenkapital insgesamt		187.846.778,21	177.595
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.884.894,00		1.793
2. Steuerrückstellungen	2.407.307,01		4.323
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	280.300,00		280
4. Sonstige Rückstellungen	3.772.992,24	8.345.493,25	3.426
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	264.857.268,26		309.762
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.664.606,54		13.634
3. Erhaltene Anzahlungen	13.238.331,51		12.902
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	638.196,79		464
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.318.387,09		2.798
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	1.736.555,70		11.060
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.050.484,58	327.503.830,47	8.555
davon aus Steuern	250.917,01		594
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.063,37		4
D. Rechnungsabgrenzungsposten		260.040,26	13
Bilanzsumme		523.956.142,19	546.605

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 21.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	42.801.297,04		41.818
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	517.500,00		18.414
c. aus Betreuungstätigkeit	5.719.059,22		2.390
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.114,38	49.148.970,64	417
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.494.324,59	-8.924
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.527.294,93	1.568
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-22.584.868,66		-22.093
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.480.728,35		-5.746
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.131.080,78	-35.196.677,79	-3.865
5. Rohergebnis		22.973.912,37	23.979
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.672.294,48		-3.354
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-919.084,10 325.538,74	-4.591.378,58	-740 213
7. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.278.818,42		-5.264
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.550.000,00	-9.828.818,42	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.805.562,84	-4.324
9. Erträge aus Gewinnabführung		21.792.755,48	11.930
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		19,25	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.669.765,47	4.436
davon aus verbundenen Unternehmen	1.611.303,80		2.035
davon Aufzinsungen aus Forderungen	1.926,20		2
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-2.325.000,00	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.353.261,28	6.613
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-227.657,88		-283
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.113.880,73	-3.255
15. Ergebnis nach Steuern		12.418.550,72	16.795
16. Sonstige Steuern		-1.416.883,47	-1.712
17. Jahresüberschuss		11.001.667,25	15.083
18. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-9.500.000,00	-12.300
19. Bilanzgewinn		1.501.667,25	2.783



HANNOVER LINDEN
36 Mietwohnungen
Baujahr 1955
Dachgeschoss Ausbau und Modernisierung 2016

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. selbst geschaffene Software	858.620,47		643
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	596.564,93	1.455.185,40	407
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	571.701.467,12		572.091
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	65.739.594,70		62.555
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	273.009,54		22.730
4. Technische Anlagen und Maschinen	23.064,96		20
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.786.472,58		1.726
6. Anlagen im Bau	86.826.365,55		37.780
7. Bauvorbereitungskosten	104.595,64		2.271
8. Geleistete Anzahlungen	805.939,87	728.260.509,96	527
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		2.823.693,70	2.166
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen		44.959.582,14	44.054
3. Andere Finanzanlagen		350,00	
		47.783.625,84	
Anlagevermögen insgesamt		777.499.321,20	746.970
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.741.555,62		2.796
2. Bauvorbereitungskosten	2.295.951,25		969
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	14.216.424,09		75.942
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	44.894,70		891
5. Unfertige Leistungen	23.748.328,95		22.321
6. Andere Vorräte	80.252,05	44.127.406,66	143
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	330.243,40		440
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	460,42		107
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	228.306,33		517
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	15.436.012,25		9.793
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.469.349,55	18.464.371,95	11.445
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		24.742.226,11	29.045
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.867.455,01	1.933
D. Aktive latente Steuern		1.237.000,00	1.175
Bilanzsumme		867.937.780,93	904.487

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		3.600.000,00	3.600
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800
2. Bauerneuerungsrücklage	155.700.000,00		146.200
3. Andere Gewinnrücklagen	16.729.923,02	174.229.923,02	14.697
III. Konzernbilanzgewinn			
		6.707.140,76	4.787
Konzerneigenkapital gesamt		184.537.063,78	171.084
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		42.852.778,18	44.603
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.212.126,00		16.732
2. Steuerrückstellungen	2.412.791,01		4.329
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	280.300,00		280
4. Sonstige Rückstellungen	12.257.987,33	32.163.204,34	10.743
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	485.875.042,21		553.154
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.993.801,23		24.299
3. Erhaltene Anzahlungen	33.452.978,04		61.918
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.949.377,47		1.042
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.417.634,36		7.506
6. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0,00		13
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.233.615,53	607.922.448,84	8.733
davon aus Steuern	2.162.758,47		8.269
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	36.400,00		31
E. Rechnungsabgrenzungsposten		462.285,79	51
Bilanzsumme		867.937.780,93	904.487

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern

zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	90.011.104,54		89.128
b. aus Verkauf von Grundstücken	108.689.867,31		63.684
c. aus Betreuungstätigkeit	1.874.619,35		439
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	338.543,62	200.914.134,82	658
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-59.469.763,31	5.885
3. Sonstige aktivierte Eigenleistung		711.086,47	2.434
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.987.694,86	5.870
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-42.652.559,54		-43.407
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-29.072.149,66		-59.983
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-101.381,15	-71.826.090,35	-8
6. Rohergebnis		76.317.062,49	64.700
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-13.004.802,09		-11.596
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-3.138.705,00 804.991,15	-16.143.507,09	-2.586 446
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-17.041.787,96	-13.845
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.870.411,09	-7.926
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00		120
11. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	658.443,40		1.279
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	893.580,24		681
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	347.357,27		2.653
davon Erträge aus der Abzinsung	0,00		0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-15.017.241,97		-14.875
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	1.272.371,08	-13.117.861,06	1.245
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.052.040,73	-2.398
16. Ergebnis nach Steuern		17.091.454,56	16.207
17. Sonstige Steuern		-2.888.219,80	-3.102
18. Konzernjahresüberschuss		14.203.234,76	13.105
19. Konzerngewinnvortrag		2.003.906,00	3.982
20. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-9.500.000,00	-12.300
21. Konzernbilanzgewinn		6.707.140,76	4.787

WASSERSTADT LIMMER
51 Eigentumswohnungen
Fertigstellung 2022

> [Hier geht's zur Website](#)

Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2020

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 31.12.2020 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 in der Verwendung. Gemäß § 298 Abs. 3 HGB wurde der Konzernanhang und der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens zusammengefasst.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Abweichend zum Vorjahr wurden die Zinserträge aus zwei langfristigen Darlehen gegenüber Projektgesellschaften unter den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge). Das Vorjahr wurde angepasst.

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)

Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

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, 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. S. 1 HGB Gebrauch gemacht und eigene Entwicklungskosten seit dem Geschäftsjahr 2018 in die Herstellungskosten einbezogen. Kosten für die allgemeine Verwaltung werden anteilig berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden ab 1991 nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände mit 16,66% - 33,33%

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- vor dem 21.06.1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2,00%
- vor dem 01.01.1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25%
- nach dem 01.01.1991 erworbene Mietwohnanlagen mit 2,00%
- nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2,00%
- 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% - 20,00%
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 5,00% - 33,33%

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. 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 4 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.

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, 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 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %) vom Oktober 2020 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 (1,61 %, Vorjahr: 1,96 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.453 im Konzern und in Höhe von T€ 277 bei der meravis GmbH. Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag der meravis GmbH (T€ 277) sowie der Unterschiedsbetrag bei der meravis Immobilienmanagement GmbH (T€ 282) für die Ausschüttung gesperrt.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i.H.v. T€ 3.197 (Konzern: T€ 18.524) wurden durch einen Sparkassenbrief mit einem Nennwert i.H.v. T€ 1.312 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 im Wesentlichen 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. Erwerbzeitpunkt 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.

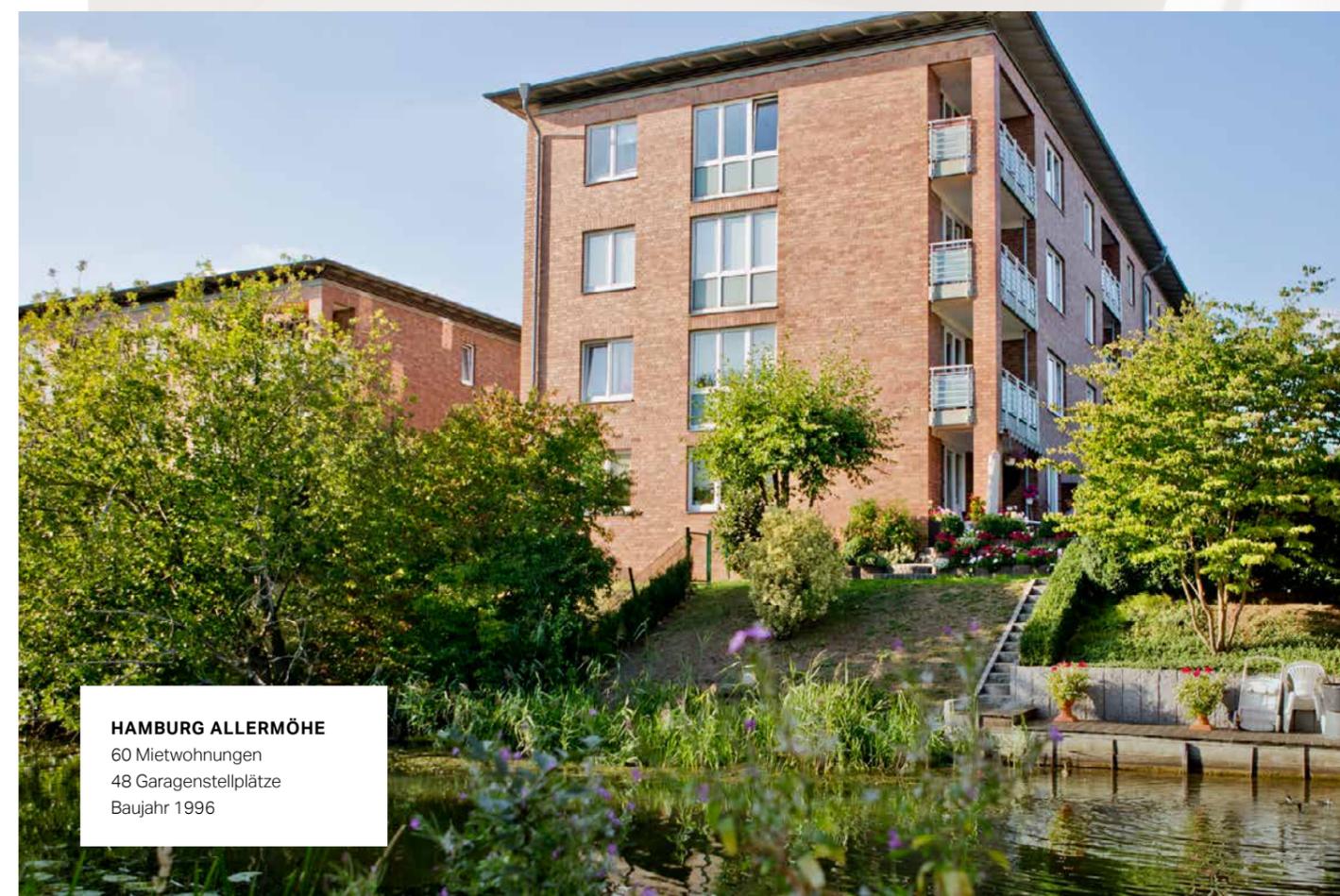
Konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen wurden eliminiert. Diese entstanden im Wesentlichen aus weiterberechneten Erträgen und Aufwendungen, Beteiligungserträgen und Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen.

Konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen mit assoziierten Unternehmen wurden wegen geringer Bedeutung nicht 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:



HAMBURG ALLERMÖHE
60 Mietwohnungen
48 Garagenstellplätze
Baujahr 1996

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Anlagenspiegel zum 31.12.2020

meravis GmbH	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2020	01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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	1.629.614,30	201.314,52	0,00	0,00	1.830.928,82	1.414.411,24	97.490,86	0,00	0,00	1.511.902,10	319.026,72	215.203,06
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	1.880.311,60	201.314,52	0,00	0,00	2.081.626,12	1.665.108,54	97.490,86	0,00	0,00	1.762.599,40	319.026,72	215.203,06
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	399.503.405,79	8.628.473,04	0,00	1.249.527,38	409.381.406,21	171.346.155,24	7.704.774,10 **	0,00	0,00	179.050.929,34	230.330.476,87	228.157.250,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.680.440,39	0,00	0,00	-20.407.430,85	273.009,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.009,54	20.680.440,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	13.825,09	8.071,37	0,00	0,00	21.896,46	6.451,71	1.651,56	0,00	0,00	8.103,27	13.793,19	7.373,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.751.387,40	982.047,41	150.351,91	0,00	3.583.082,90	2.014.463,60	303.506,24	149.139,63	0,00	2.168.830,21	1.414.252,69	736.923,80
6. Anlagen im Bau	20.058.507,57	17.517.962,76	46.912,00	14.232.361,42	51.761.919,75	8.330,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00	51.753.589,75	20.050.177,57
7. Bauvorbereitungskosten	130.625,51	0,00	0,00	-47.286,03	83.339,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.339,48	130.625,51
8. Geleistete Anzahlungen	1.249.527,38	943.895,66	0,00	-1.249.527,38	943.895,66	0,00	171.395,66 ***	0,00	0,00	171.395,66	772.500,00	1.249.527,38
Summe Sachanlagen	444.387.719,13	28.080.450,24	197.263,91	-6.222.355,46	466.048.550,00	173.375.400,55	8.181.327,56	149.139,63	0,00	181.407.588,48	284.640.961,52	271.012.318,58
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	116.471.926,35	1.100.000,00	0,00	0,00	117.571.926,35	1.702.457,23	2.325.000,00 ***	0,00	0,00	4.027.457,23	113.544.469,12	114.769.469,12
2. 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	116.472.276,35	1.100.000,00	0,00	0,00	117.572.276,35	1.702.457,23	0,00	0,00	0,00	4.027.457,23	113.544.819,12	114.769.819,12
Anlagevermögen insgesamt	562.740.307,08	29.381.764,76	197.263,91	6.222.355,46	585.702.452,47	176.742.966,32	10.603.818,42	149.139,63	0,00	187.197.645,11	398.504.807,36	385.997.340,76

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 602.534,16 EUR
 *Umbuchung aus Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten 6.222.355,46 EUR ins Umlaufvermögen
 **davon außerplanmäßig: 2.287.225,00 EUR

***davon außerplanmäßig: 171.395,66 EUR
 ****davon außerplanmäßig: 2.325.000,00 EUR

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Entwicklung des Konzernanlagespiegels zum 31.12.2020

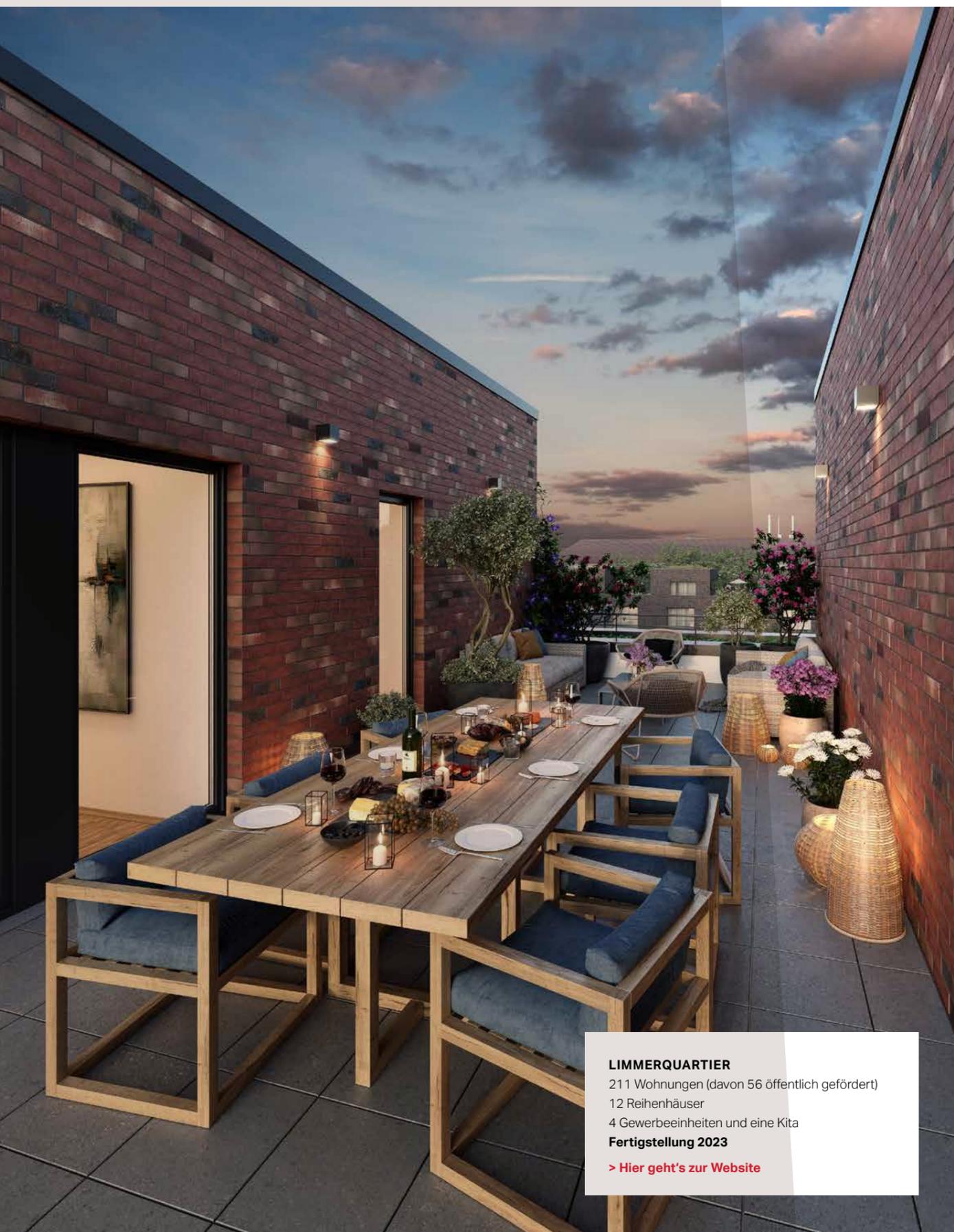
meravis Konzern	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2020	01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	642.676,17	381.092,66	0,00	0,00	1.023.768,83	0,00	151.710,53	0,00	0,00	151.710,53	872.058,30	642.676,17
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.692.163,68	373.166,35	0,00	0,00	2.065.330,03	1.285.320,03	196.882,90	0,00	0,00	1.482.202,93	583.127,10	406.843,65
3. Geschäfts- oder Firmenwert	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	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	2.944.969,41	754.259,01	0,00	0,00	3.699.228,42	1.895.449,59	348.593,43	0,00	0,00	2.244.043,02	1.455.185,40	1.049.519,82
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	807.779.384,38	10.722.113,54	2.340,00	2.915.236,87	821.414.394,79	235.688.085,69	14.024.841,98 **	0,00	0,00	249.712.927,67	571.701.467,12	572.091.298,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.669.799,81	5.167.767,95	0,00	0,00	81.837.567,76	14.114.458,40	1.983.514,66	0,00	0,00	16.097.973,06	65.739.594,70	62.555.341,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.729.951,88	0,00	0,00	-22.456.942,34	273.009,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.009,54	22.729.951,88
4. Technische Anlagen und Maschinen	145.176,73	8.071,37	0,00	0,00	153.248,10	125.182,25	5.000,89	0,00	0,00	130.183,14	23.064,96	19.994,48
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.428.993,93	1.570.174,10	153.836,21	0,00	3.845.331,82	702.993,90	508.441,34	152.576,00	0,00	1.058.859,24	2.786.472,58	1.726.000,03
6. Anlagen im Bau	38.632.854,72	32.792.450,87	46.912,00	16.300.698,98	87.679.092,57	852.727,02	0,00	0,00	0,00	852.727,02	86.826.365,55	37.780.127,70
7. Bauvorbereitungskosten	2.392.313,11	867,68	120.825,00	-2.167.760,15	104.595,64	120.825,00	0,00	120.825,00	0,00	0,00	104.595,64	2.271.488,11
8. Geleistete Anzahlungen	526.741,61	977.335,53	0,00	-526.741,61	977.335,53	0,00	171.395,66 ***	0,00	0,00	171.395,66	805.939,87	526.741,61
Summe Sachanlagen	951.305.216,17	51.238.781,04	323.913,21	-5.935.508,25	996.284.575,75	251.604.272,26	16.693.194,53	273.401,00	0,00	268.024.065,79	728.260.509,96	699.700.943,91
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.180.456,19	709.462,03	51.018,63	0,00	2.838.899,59	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	2.823.693,70	2.165.250,30
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	44.054.419,82	905.162,32	0,00	0,00	44.959.582,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.959.582,14	44.054.419,82
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	46.235.226,01	1.614.624,35	51.018,63	0,00	47.798.831,73	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	47.783.625,84	46.220.020,12
Anlagevermögen insgesamt	1.000.485.411,59	53.607.664,40	374.931,84	-5.935.508,25	1.047.782.635,90	253.514.927,74	17.041.787,96	273.401,00	0,00	270.283.314,70	777.499.321,20	746.970.483,85

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 777.160,26 EUR

*Umbuchung aus Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten 5.935.508,25 EUR ins Umlaufvermögen

**davon außerplanmäßig: 2.287.225,00 EUR

***davon außerplanmäßig: 171.395,66 EUR

**LIMMERQUARTIER**

211 Wohnungen (davon 56 öffentlich gefördert)
12 Reihenhäuser
4 Gewerbeeinheiten und eine Kita

Fertigstellung 2023

[> Hier geht's zur Website](#)

Die Erstkonsolidierung der meravis Immobilienmanagement erfolgte zum Erwerbszeitpunkt, dem 2. November 2010. Die Kapitalkonsolidierung der neu erworbenen Anteile an der meravis Immobilienmanagement führte zu einem als Geschäfts- oder Firmenwert aktivierten Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 384. In 2011 ergab sich ein Abgang aus der Kaufpreizrückzahlung des Verkäufers auf Grund von Vertragsbedingungen. Im Geschäftsjahr 2012 wurde der aktivierte Geschäfts- und Firmenwert auf Grund der nachhaltigen Verlustsituation in Höhe von T€ 275 vollständig außerplanmäßig 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 Neubaumaßnahmen (T€ 9.470, davon meravis GmbH T€ 7.990) sowie Herstellungskosten aus Modernisierungen (T€ 1.581). Davon entfielen auf die meravis GmbH Modernisierungskosten i. H. v. T€ 638.

Bei den **Anlagen im Bau** betreffen die Zugänge mit T€ 49.046 insbesondere den Neubau von Wohnungen. T€ 6.617 entfallen auf den Umbau und T€ 1.015 auf den Neubau von Gewerbeimmobilien.

Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH

Die Angaben des Anteilsbesitzes werden in Anlage 1 des Anhangs dargestellt.

Die „Unfertigen Leistungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2020 T€	2019 T€	2020 T€	2019 T€
a. Noch nicht abgerechnete Heizkosten	15.866	7.141	8.633	3.418
b. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	7.218	15.153	3.448	8.165
c. Wertberichtigung	-963	-980	-330	-340
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	22.121	21.314	11.751	11.243
Unfertige Bauleistungen und nicht abgerechnete Betreuungsleistungen	1.627	1.006	0	0
Unfertige Leistungen	23.748	22.320	11.751	11.243

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2020 T€	2019 T€	2020 T€	2019 T€
Forderungen gegen meravis Bauträger GmbH	0	0	35.325	35.325
Forderungen gegen Gesellschafter	0	0	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	454	31	321	31
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	6.830	4.800	0	0

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

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 128; Vorjahr: T€ 134) wird kein Disagio ausgewiesen.

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)	37.122
Rückstellungen für Pensionen, Bauinstandhaltung und Sonstiges	4.834
	41.956
Passive Latenzen	
Rücklage § 5 Abs. 7 EStG	759
Selbstgeschaffene immaterielle Wirtschaftsgüter	872
	1.631

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge 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€ 1.237 (Vorjahr T€ 1.175).

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	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen
	T€	T€	T€
Bestand meravis GmbH am 31.12.2019	1.800	146.200	23.213
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2019 der meravis GmbH	0	0	2.033
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	9.500	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2020	1.800	155.700	25.246
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 31.12.2020	1.800	155.700	16.730

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€ 42.853 per 31.12.2020 wurde in 2020 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 01.01.2020 betragen T€ 18.001. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.303.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2020 T€	2019 T€	2020 T€	2019 T€
Körperschaftsteuer	1.397	3.056	1.394	3.053
Gewerbsteuer	1.015	698	1.012	695
Umsatzsteuer	1	575	1	575
	2.413	4.329	2.407	4.323

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2020 T€	2019 T€	2020 T€	2019 T€
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	3.395	3.691	1.419	1.634
Ausstehende Rechnungen im Rahmen der Instandhaltung	517	0	173	0
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	2.352	2.534	0	638
Gewährleistungsrückstellung/Schadensersatz	1.858	2.086	46	0
Altersteilzeit	660	585	427	339
Kosten der Hausbewirtschaftung	537	557	251	254
Urlaubsrückstellungen	360	351	122	126
Jahresabschlusskosten / -Prüfung / Aufbewahrung	340	306	236	221
Prozesskosten	238	142	0	0
Zinsen § 233a AO	31	77	31	77
Noch nicht abgerechnete Leistungen	1.025	22	782	22
Noch nicht abgerechnete Leistungen für das Anlagevermögen	217	0	97	0

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 31.12.2020 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2020	264.857.268,26	7.442.072,43	68.748.448,06	188.666.747,77	263.515.322,17	GPR*, Schu*
	2019	309.761.592,79	60.413.358,93	69.770.731,43	179.577.502,43	299.376.400,31	GPR*, Schu*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2020	41.664.606,54	3.510.528,74	3.768.812,48	34.385.265,32	41.636.472,31	GPR, Bü*
	2019	13.634.331,04	2.987.361,23	1.717.741,05	8.929.228,76	13.634.331,04	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2020	13.238.331,51	13.238.331,51				
	2019	12.901.799,00	12.901.799,00				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2020	638.196,79	638.196,79				
	2019	463.820,36	463.820,36				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020	3.318.387,09	3.302.250,30	16.136,79			
	2019	2.798.077,69	2.763.399,60	34.678,09			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2020	1.736.555,70	1.736.555,70				
	2019	11.059.777,86	11.059.777,86				
Sonstige Verbindlichkeiten	2020	2.050.484,58	2.050.484,58				
	2019	8.555.111,35	8.555.111,35				
Gesamtbetrag	2020	327.503.830,47	31.918.420,05	72.533.397,33	223.052.013,09	305.151.794,48	
	2019	359.174.510,09	99.144.628,33	71.523.150,57	188.506.731,19	313.010.731,35	

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

meravis Konzern		Bilanz- ausweis 31.12.2020 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2020	485.875.042,21	13.582.815,10	96.702.242,16	375.589.984,95	484.449.954,71	GPR*, Schu*
	2019	553.154.646,92	76.168.950,52	99.560.359,15	377.425.337,25	537.617.444,75	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2020	76.993.801,23	4.368.395,99	7.165.714,87	65.459.690,37	76.965.667,00	GPR, Bü*
	2019	24.299.457,54	3.284.354,81	3.002.385,29	18.012.717,44	24.299.457,54	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2020	33.452.978,04	33.452.978,04	0,00	0,00	0,00	
	2019	61.918.093,02	61.918.093,02	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2020	1.949.377,47	1.949.377,47	0,00	0,00	0,00	
	2019	1.041.717,74	1.041.717,74	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020	7.417.634,36	7.247.491,24	170.143,12	0,00	0,00	
	2019	7.506.105,32	7.354.979,44	151.125,88	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2019	12.500,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2020	2.233.615,53	2.233.615,53	0,00	0,00	0,00	
	2019	8.733.164,84	8.733.164,84	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2020	607.922.448,84	62.834.673,37	104.038.100,15	441.049.675,32	561.415.621,71	
	2019	656.665.685,38	158.513.760,37	102.713.870,32	395.438.054,69	561.916.902,29	

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

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

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten betreffen vor allem Valutierungen (meravis Konzern: T€ 92.251; meravis GmbH: T€ 50.667), planmäßige (meravis Konzern: T€ 12.923; meravis GmbH: T€ 6.250) sowie außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Kontokorrentlinien (meravis Konzern: T€ 84.845; meravis GmbH: T€ 52.276). 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

Abweichend zum Vorjahr wurden die Zinserträge aus zwei langfristigen Darlehen gegenüber Projektgesellschaften unter den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge). Das Vorjahr wurde angepasst.

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	
	2020 T€	2019 T€	2020 T€	2019 T€
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	425	0	0
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	1.095	1.091	388	435
Auflösungen von frei gewordenen Rückstellungen	2.194	1.512	726	525
Schadensersatzleistungen von Mietern	336	362	169	195

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

Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2020 T€	2019 T€	2020 T€	2019 T€
Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	0	26	0	26
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	71	48	56	37
Nachaktivierung technische Betreuungsleistungen	0	604	0	182

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€ 3.912 (davon meravis GmbH: T€ 1.593) 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.

Die **Abschreibungen** betreffen mit T€ 2.458,6 außerplanmäßige Abschreibungen (davon meravis GmbH: T€ 2.458,6).

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2020 T€	2019 T€	2020 T€	2019 T€
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	244	559	129	437
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	48	77	46	3

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** ist maßgeblich geprägt durch den Gewinn der Projektgesellschaft Goseriede in Höhe von T€ 705. Demgegenüber stehen Verluste in Höhe von T€ 51 resultierend aus diversen Unternehmen.

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 825 T€ sowie 1.500 T€ auf die Beteiligung an der meravis Immobilienmanagement GmbH aus.

Unter den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.272 (davon T€ 228 meravis GmbH) erfasst.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten den Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 5.114 für den Veranlagungszeitraum 2020 sowie Steuererstattungen für frühere Jahre.

Die folgende Übersicht leitet den erwarteten Steueraufwand für den Veranlagungszeitraum 2020 über:

	T€
Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern	19.255
Unternehmenssteuersatz 32,63 %	6.283
Zwischenergebniseliminierung	264
Effekte aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrag KG	-571
Effekte Equity Bewertung der Projektgesellschaften Bauträger	-215
Steueränderungen durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	753
Gewerbsteuerliche Anpassungen	-739
Effekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	32
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge (Gewerbsteuer)	-1.119
Steuersatzdifferenz KA/EA GmbH (Gewerbsteuer)	-3
Sonstiges	277
tatsächliche Steuerbelastung	4.962

F. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital zum 31.12.2020 setzt sich aus dem Konzernjahresüberschuss abzgl. der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage zusammen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2020 steht nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 9.500 ein Bilanzgewinn der Muttergesellschaft i.H.v. T€ 1.502 (Vorjahr: T€ 2.783) 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€ 2 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen in Höhe von T€ 559 aufgrund der oben erläuterten Änderung des durchschnittlichen Marktzinssatzes bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen. Weiterhin wurde zum 31.12.2020 selbst geschaffene Software in Höhe von T€ 872 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.

Im Geschäftsjahr fielen Entwicklungskosten in Höhe von T€ 367,5 an. Diese betreffen in vollem Umfang selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelbestand des Konzerns setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 24.742) 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 T€	Sicherungsgeschäft		Art der Bewertungs- einheit	Ende	Marktwert 31.12.2020* T€
		Art	Zinssatz in %			
Nord/LB	3.101	Swap	3,09	Mikrohedge	30.09.2037	-549
Nord/LB	9.026	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-1.602
Nord/LB	13.344	Swap	2,98	Mikrohedge	21.12.2035	-2.233
Nord/LB	6.885	Swap	2,15	Mikrohedge	09.04.2038	-1.462
Helaba	1.899	Swap	0,98	Mikrohedge	30.03.2032	-152
Helaba	1.515	Swap	0,87	Mikrohedge	31.12.2031	-110
Helaba	431	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-93
Helaba	1.495	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-364
Helaba	5.195	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	-742
Helaba	4.368	Swap	1,54	Mikrohedge	30.06.2040	-770
Helaba	9.333	Swap	1,58	Mikrohedge	30.12.2048	-2.284
meravis GmbH	56.592					-10.361
Nord/LB	5.168	Swap	4,89	Mikrohedge	29.06.2029	-1.884
Nord/LB	5.172	Swap	4,79	Mikrohedge	31.03.2025	-999
Nord/LB	9.204	Swap	4,67	Mikrohedge	28.02.2023	-902
Nord/LB	2.652	Swap	2,45	Mikrohedge	31.10.2034	-514
Nord/LB	12.715	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-2.257
HVB	1.891	Swap	2,58	Mikrohedge	28.06.2030	-471
HVB	6.827	Swap	2,44	Mikrohedge	28.07.2030	-1.587
HVB	15.622	Swap	2,66	Mikrohedge	28.07.2030	-3.894
HVB	6.136	Swap	2,96	Mikrohedge	28.07.2030	-1.729
HVB	6.749	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	-763
HVB	27.370	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	-3.088
meravis KG	99.506					-18.088
Helaba	10.071	Swap	1,51	Mikrohedge	30.06.2047	-2.267
Helaba	24.000	Forward- swap	0,01	Mikrohedge	30.03.2046	-1.715
meravis GI	34.071					-3.982
meravis Gruppe	190.169					-32.431

* 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	davon meravis GmbH
	T€	T€
aus Grundstücksgeschäften	50.347	50.347
aus Bauverpflichtungen	125.486	29.311
aus Darlehenszusage an verbundene Unternehmen	–	3.000
Erbbauszinsen p. a.	487	295
IT-Wartungsverträgen p. a.	540	391

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2020 T€	2019 T€	2020 T€	2019 T€
Grundsschuldbestellung Dritter	3.401	10.063	–	–
Dingliche Sicherung (Grundsschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	–	–	822	848
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)	4.423	4.533	–	–
aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	–	–	13.184	14.162
	8.878	15.650	15.106	16.110

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 31.12.2020 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i.H.v. T€ 12.298 und bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 6.028, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.



AM FLEBBEHOF
37 Eigentumswohnungen
26 Reihenhäuser
13 Mietwohnungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **209 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH 44 Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2020	2019	2020	2019
Kaufmännische und technische Angestellte	170	170	43	42
Gewerbliche Arbeitnehmer	29	31	0	0
Nebenberufliche Hauswarte	7	7	0	0
Auszubildende	12	13	11	12
Geringfügig Beschäftigte	3	1	1	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€ 174 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.399 (davon meravis GmbH: T€ 1.896 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 1.312) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 484 (davon meravis GmbH: T€ 210).

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€ 105
- Steuerberatungsleistungen T€ 48
- Sonstige Leistungen T€ 53

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), meravis Immobilienmanagement GmbH (Stammkapital € 100.000,00), und hält 100 % der Anteile an meravis Gewerbeimmobilien GmbH (Stammkapital € 25.000,00), meravis Bauservice GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Service GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der

meravis Bauträger GmbH (Stammkapital € 25.000,00) und der Spiri.Bo GmbH (Stammkapital € 25.000,00). Zum Konsolidierungskreis des Konzerns sowie Anteilsbesitz und den Jahresabschlüssen und Eigenkapitalien der Tochter-, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31.12.2020 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 2020, 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.

J. ANGABEN ZU GESELLSCHAFTSORGANEN

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2020 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)
Horst Gundlach	(Schriftführer) – bis 22.06.2020 - Bankdirektor i.R.
Hans-Otto Umlandt	(Schriftführer) – seit 22.06.2020 Rechtsanwalt
Sven Picker	– bis 14.07.2020 – Dozent für Sozialrecht / Kaufmann
Bruno Hartwig	– seit 07.07.2008 – Verwaltungsbeamter
Hans-Peter de Vries	- bis 22.06.2020 - technischer Berufsausbilder
Klaus Wicher	- seit 04.06.2012 - Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Handelslehrer i.R.
Edda Schliepack	- bis 22.06.2020 - Dipl.-Kauffrau 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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2021 weiterhin mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

L. GEWINNVERWENDUNG DER MERAIVIS GMBH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 1.501.667,25 einen Betrag von € 1.500.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 1.667,25 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 14.05.2021



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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 zugrunde liegenden 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 vollziehe wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hannover, den 15.05.2020

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2020, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie dem Konzernanhang, der mit dem Anhang des Jahresabschlusses der Gesellschaft zusammengefasst wurde, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- ▶ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hannover, den 14.05.2020

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2020

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat die Aufgaben, die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegen, auch im Geschäftsjahr 2020 wahrgenommen. Dazu gehören, die Geschäftstätigkeit der meravis Immobiliengruppe intensiv zu begleiten und zu überwachen sowie regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens zu unterstützen.

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

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2020 sieben Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Davon gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates sowie zwei Gesellschafterversammlungen ohne Aufsichtsrat.

Die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2020 waren die intensive Begleitung des großen 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. Ebenso wurde regelmäßig über den aktuellen Stand der Beteiligungsgesellschaften sowie über die Projektgesellschaften informiert, an denen der Bauträger beteiligt ist.

Darüber hinaus wurde regelmäßig über das Projekt mera.Pro, dessen Go-live und die Nachjustierungen während des Betriebes informiert. Über die Entwicklung der Digitalisierungsstrategie der Immobiliengruppe ist der Aufsichtsrat ebenso regelmäßig auf dem Laufenden gehalten worden wie über die Fertigstellung unserer #Hilde53. Alle Aufsichtsräte haben gemeinsam die #Hilde 53 besichtigt.

Ebenso wurde über das Startup Spiri.Bo und die Einführung der Mieterapp sowie deren Entwicklung berichtet und dezidiert beraten.

Weiterhin wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die innerbetriebliche Organisation der Corona-Thematik informiert. Die Geschäftsführung hat über die aufgestellte Corona-Matrix für die Mitarbeiter berichtet und die unterschiedlichen Corona-Szenarien für das Unternehmen vorgestellt.

Eine neue Geschäftsordnung für die Geschäftsführer wurde vor dem Hintergrund der Erweiterung des Geschäftsführungskreises durch Alexander Dröge erlassen.

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 2021 in der Sitzung im Dezember 2020 beschlossen. Ferner wurden das Bau- und Arbeitsprogramme 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 11.001.667,25 €. Davon wurden 9.500.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, sodass ein Bilanzgewinn von 1.501.667,25 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH von 1.501.667,25 € einen Betrag von 1.500.000,00 € an den Gesellschafter auszusütten und den verbleibenden Rest von 1.667,25 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen. Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

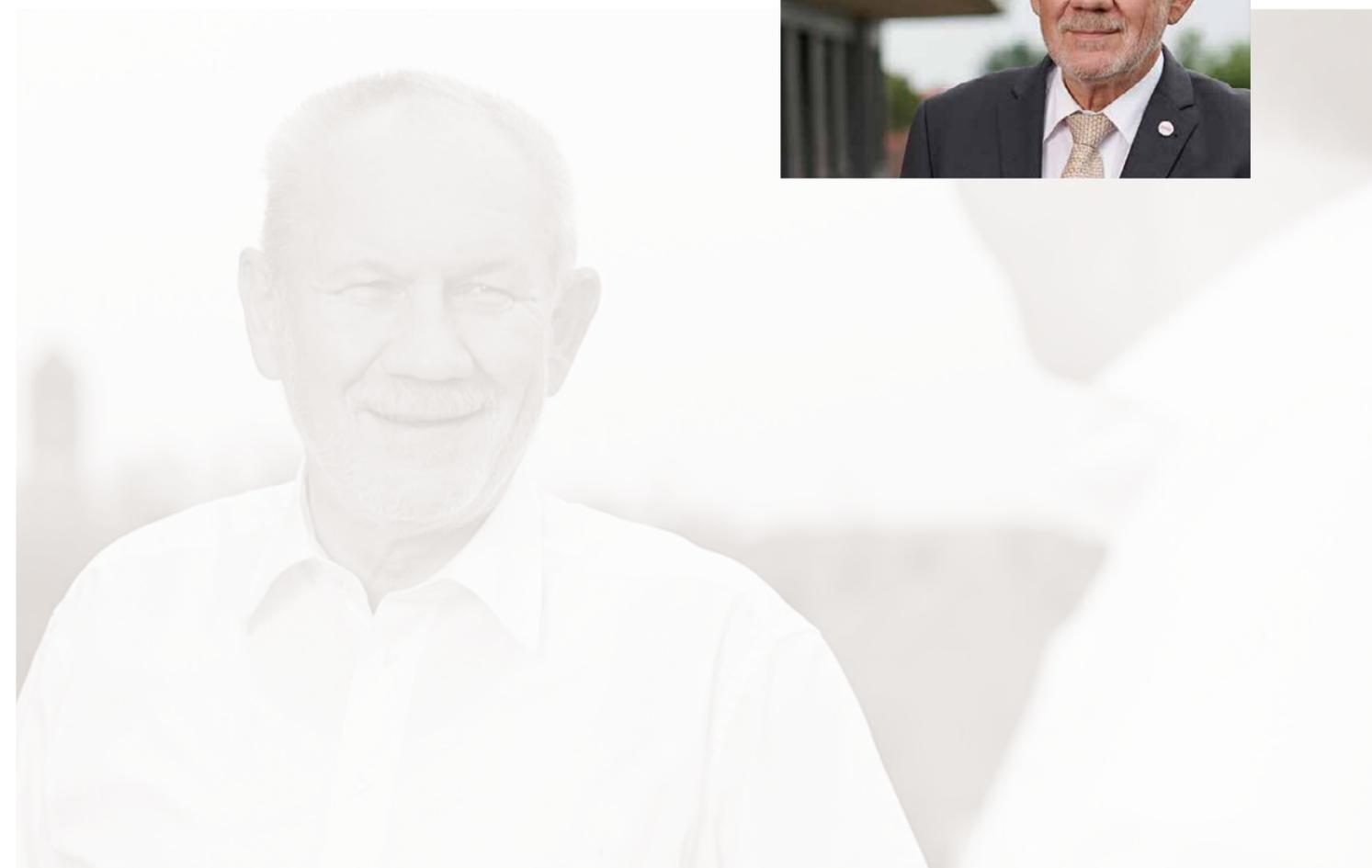
Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die äußerst erfolgreiche Arbeit im Jahr 2020.

Hannover, 14.06.2021



Reinhard Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates





Krausenstraße 46
30171 Hannover

Katharinenstraße 13
20457 Hamburg

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

Follow us



mensch. raum. vision.