

mensch. raum.vision.



Inhalt

Bilanzmeravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	4
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	6
Bilanz meravis Konzern	8
Gewinn- und Verlustrechnungmeravis Konzern	13
Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	14
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern- / Einzelabschlusses	14
B. Konsolidierungskreis	14
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
D. Konsolidierungsgrundsätze	18
E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	19
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel	32
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	32
H. Ergänzende Angaben	32
I. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	36
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	38
K. Nachtragsbericht	39
L. Gewinnverwendung der meravis GmbH	39
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	40
Bericht des Aufsichtsrates 2022	44



Bilanz

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		128.357,78	296.011,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	272.102.949,21		230.308.396,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.309.035,82		3.276.537,14
3. Grundstücke ohne Bauten	273.009,54		273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	9.413,89		11.603,54
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.767.793,86		1.362.053,64
6. Anlagen im Bau	72.392.363,88		90.609.759,42
7. Bauvorbereitungskosten	127.130,00		91.851,19
8. Geleistete Anzahlungen	48.000,01	351.029.696,21	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	113.572.469,12		113.572.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	38.420.000,00		35.070.000,00
3. Andere Finanzanlagen	1.000,00	151.993.469,12	350,00
Anlagevermögen insgesamt		503.151.523,11	474.872.041,50
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	17.528.568,21		12.762.682,73
2. Unfertige Leistungen	13.811.110,95		12.572.423,43
3. Andere Vorräte	178.748,08	31.518.427,24	140.690,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	382.357,24		149.753,85
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.386,16		61.213,66
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	92.877.947,11		66.304.618,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.501.149,79	96.818.840,30	3.680.017,84
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.020.208,54	16.624.417,79
Umlaufvermögen insgesamt		137.357.476,08	112.295.818,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	97.807,88		112.681,15
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	88.917,81		109.086,20
		186.725,69	221.767,35
Bilanzsumme		640.695.724,88	587.389.627,06

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		3.600.000,00	3.600.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	169.900.000,00		165.400.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	25.325.951,95	197.025.951,95	25.246.778,21
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	7.367.326,91		11.279.173,74
2. Einstellung in Rücklagen	-4.500.000,00	2.867.326,91	-9.700.000,00
Eigenkapital insgesamt		203.493.278,86	197.625.951,95
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.345.414,00		2.239.226,00
2. Steuerrückstellungen	458.745,44		1.188.385,70
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	228.934,90		254.375,93
4. Sonstige Rückstellungen	7.521.883,27	10.554.977,61	9.182.654,78
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	334.260.947,53		287.934.682,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.492.380,16		40.677.327,84
3. Erhaltene Anzahlungen	31.537.563,76		22.884.703,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	631.768,60		589.188,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.346.178,66		2.462.912,20
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.445.289,28		9.099.610,81
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.000.000,00		10.000.000,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.701.999,07	426.416.127,06	3.000.754,77
<i>davon aus Steuern</i>	<i>38.959,16</i>		<i>1.244.635,46</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>4.598,10</i>		<i>4.571,50</i>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		231.341,35	249.852,03
Bilanzsumme		640.695.724,88	587.389.627,06

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	46.513.082,19		44.241.760,30
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c. aus Betreuungstätigkeit	6.507.999,97		6.106.488,90
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.305,10	53.146.387,26	107.617,09
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.004.573,00	6.198.834,61
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.990.545,12	4.652.099,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-26.168.319,47		-24.264.660,48
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.769.456,27		-5.474.950,62
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.024.920,67	-36.962.696,41	-5.898.071,51
5. Rohergebnis		24.178.808,97	25.669.117,87
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.885.731,38		-3.751.522,09
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-1.040.742,79 -387.457,37	-4.926.474,17	-949.680,15 -301.491,35
7. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.464.703,46		-6.005.249,83
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	-700.000,00	-7.164.703,46	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.833.107,59	-7.365.809,47
9. Erträge aus Gewinnabführung		8.316.245,45	9.657.178,98
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		19,25	19,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.974.331,44	1.128.153,87
davon aus verbundenen Unternehmen	1.967.073,53		1.069.864,38
davon Aufzinsungen aus Forderungen	1.139,74		1.540,68
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-1.100.000,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.219.910,31	-6.334.897,70
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-75.358,86		-210.728,15
davon an Gesellschafter	-140.000,04		-7.000,00
davon verbundene Unternehmen	-13.459,73		0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-723.605,56	2.039.968,88
15. Ergebnis nach Steuern		9.601.604,02	12.987.279,61
16. Sonstige Steuern		-2.234.277,11	-1.708.105,87
17. Jahresüberschuss		7.367.326,91	11.279.173,74
18. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-4.500.000,00	-9.700.000,00
19. Bilanzgewinn		2.867.326,91	1.579.173,74



KLEEFELDER BÖGEN
Rückansicht
54 Mietwohnungen
Fertigstellung 2022

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene Software	454.563,78		656.592,12
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		200.090,66	513.413,58
		654.654,44	1.170.005,70
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	632.247.463,19		581.321.384,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	107.360.881,36		106.010.181,45
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	36.680.443,89		870.704,77
4. Technische Anlagen und Maschinen	158.175,51		158.937,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.274.722,70		3.207.597,27
6. Anlagen im Bau	79.594.005,35		136.535.961,77
7. Bauvorbereitungskosten	1.944.737,52		642.443,56
8. Geleistete Anzahlungen	86.484,01		0,00
		862.346.913,53	828.747.210,90
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	644.110,13		3.066.054,67
2. Andere Finanzanlagen	5.000,00		350,00
		649.110,13	3.066.404,67
Anlagevermögen insgesamt	863.650.678,10		832.983.621,27

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.348.195,11		3.615.516,87
2. Bauvorbereitungskosten	2.402.717,32		3.470.832,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	30.936.862,56		12.475.835,52
4. Grundstück und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		499.709,49
5. Unfertige Leistungen	27.793.018,65		25.420.292,85
6. Andere Vorräte	187.369,62		149.811,85
		63.668.163,26	45.631.999,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	985.747,27		376.270,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	9.619,78		2.760,42
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	473.840,91		216.838,27
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	20.773.043,05		18.573.702,62
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.733.889,53		3.987.117,07
		26.976.140,54	23.156.689,27
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		14.799.769,79	29.120.029,60
Umlaufvermögen insgesamt	105.444.073,59		97.908.718,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.638.254,65		1.754.327,12
D. Aktive Latente Steuern	2.670.000,00		2.350.000,00
Bilanzsumme	973.403.006,34		934.996.666,81

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2022

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	169.900.000,00		165.400.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	16.810.764,01		16.731.590,27
		188.510.764,01	183.931.590,27
III. Konzernbilanzgewinn		2.861.344,58	5.864.403,87
Konzerneigenkapital insgesamt		194.972.108,59	193.395.994,14
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		39.352.961,50	41.102.869,84
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.471.349,00		17.797.172,00
2. Steuerrückstellungen	464.229,44		1.193.869,70
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	228.934,90		254.375,93
4. Sonstige Rückstellungen	14.220.020,40		19.852.446,76
		32.384.533,74	39.097.864,39
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	570.957.818,33		529.331.121,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.552.166,21		75.225.529,86
3. Erhaltene Anzahlungen	44.644.903,81		35.198.414,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.816.196,04		1.702.455,78
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.447.937,16		6.301.915,09
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.000.000,00		10.000.000,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.879.370,73		3.179.720,23
davon aus Steuern	183.645,49		1.391.025,70
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	29.401,86		30.590,54
		706.298.392,28	660.939.157,14
E. Rechnungsabgrenzungsposten		395.010,23	460.781,30
Bilanzsumme		973.403.006,34	934.996.666,81



KRONSRÖDE | AM GRÜNEN BOGEN

13 Mietwohnungen
77 Eigentumswohnungen mit Mietkauf-Option
12 Townhouses

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

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern

vom 01.01. bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	97.375.806,47		92.196.436,64
b. aus Verkauf von Grundstücken	581.000,00		10.918.846,31
c. aus Betreuungstätigkeit	153.363,14		563.925,05
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	708.773,33		757.158,44
		98.818.942,94	104.436.366,44
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		17.999.357,27	2.249.858,65
3. Sonstige aktivierte Eigenleistung		2.441.159,91	1.301.801,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.695.594,69	10.117.908,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-46.502.767,44		-42.601.893,55
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-15.653.904,74		-10.340.163,20
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-54.280,17		-195.945,37
		-62.210.952,35	-53.138.002,12
6. Rohergebnis		63.744.102,46	64.967.932,67
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-13.035.407,10		-13.040.496,49
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.404.882,05		-3.498.673,50
davon für Altersversorgung	921.833,56		1.008.708,36
		-16.440.289,15	-16.539.169,99
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-16.952.689,27	-15.240.535,46
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-9.262.317,30	-10.425.083,29
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-889.231,68		239.173,37
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	19,25		828.180,74
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	568.950,73		440.076,36
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.463.265,72		-13.975.671,84
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	500.756,03		1.241.630,55
		-13.783.527,42	-12.468.241,37
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-403.605,56	3.152.968,88
davon latente Steuern		320.000,00	1.113.000,00
15. Ergebnis nach Steuern		6.901.673,76	13.447.871,44
16. Sonstige Steuern		-3.825.559,31	-3.088.941,08
17. Konzernjahresüberschuss		3.076.114,45	10.358.930,36
18. Konzerngewinnvortrag		4.285.230,13	5.205.473,51
19. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-4.500.000,00	-9.700.000,00
20. Konzernbilanzgewinn		2.861.344,58	5.864.403,87



KRONSRÖDE | AM GRÜNEN BOGEN
12 Townhouses

Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2022

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 31.12.2022 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie der Konzernrichtlinie beachtet. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fand das für die Wohnungsunternehmen entwickelte Formblatt in der aktuellen Fassung Verwendung. Gemäß § 298 Abs. 3 HGB wurden der Konzernanhang und der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens zusammengefasst.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

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

C. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

- Geldbeschaffungskosten, die entsprechend der Zinsfestschreibungsfristen abgeschrieben wurden (§ 250 Abs. 3 HGB),
- Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden (Art. 28 Abs. 1 EGHGB),
- Rückstellung für Bauinstandhaltung. Die Rückstellungen wurden basierend auf vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in einem pauschalen Bewertungsverfahren ermittelt. In Anwendung des in Art. 67 Abs. 3 EGHGB eingeräumten Wahlrechts wurden Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB in der bis zum 28. Mai 2008 geltenden Fassung beibehalten (Bauinstandhaltungsrückstellungen).

Bei den selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenständen wurde vom Aktivierungswahlrecht nach § 248 Abs. 2 S. 1 HGB Gebrauch gemacht und eigene Entwicklungskosten seit dem Geschäftsjahr 2018 in die Herstellungskosten einbezogen. Kosten für die allgemeine Verwaltung wurden anteilig berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden ab 1991 nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- vor dem 21.06.1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2,00%
- vor dem 01.01.1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25%
- nach dem 01.01.1991 erworbene Mietwohnanlagen mit 2,00%
- nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2,00%
- nach dem 01.01.2022 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 1,25%
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 mit 5,00 bis 7,00%
- separat erfasste Modernisierungskosten mit 2,00%
(ab dem Jahr 2010 als Nachträgliche Herstellungskosten nach der verbleibenden Restnutzungsdauer)

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

Modernisierungsmaßnahmen wurden innerhalb der Vermögensgegenstände aktiviert, sofern der Gebrauchswert des Gebäudes durch eine wesentliche Verbesserung gesteigert wird.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

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

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

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

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

Die Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten anteilige Jahresüberschüsse. Abgänge enthalten anteilige Jahresfehlbeträge und die in 2022 vereinnahmte Gewinnausschüttung der Projektgesellschaft Stadtquartier Goseriende GmbH i.L. (T€ 2.500,0).

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

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

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

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Niedrig verzinsliche Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt, bei dessen Ermittlung ein Zinssatz von 4% zur Abzinsung verwendet wurde.

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

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

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages bei Anwartschaften eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3% p.a. und bei Leistungsempfängern Anpassungen von 1,5 bis 2,0% p.a. angesetzt, sowie der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,79% (Vorjahr: 1,87%) 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 (1,45%, Vorjahr: 1,35%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 622 im Konzern und in Höhe von T€ 120 bei der meravis GmbH. Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag der meravis GmbH (T€ 120) sowie der Unterschiedsbetrag bei der meravis Immobilienmanagement GmbH (T€ 141) für die Ausschüttung gesperrt.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i.H.v. T€ 2.517 (Konzern: T€ 17.643) wurden durch einen Sparkassenbrief mit einem Nennwert i.H.v. T€ 171 gesichert, der ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dient und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet.

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

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

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Der passivische Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits in Rechnung gestellte Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellt. Die Einnahmen resultieren aus im Voraus erhaltenen Mieten sowie aus Zuschüssen aus Contracting-Verträgen. Sie werden passiviert bis die entsprechende Leistung erbracht ist.

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

D. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen.

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

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

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



KRONSRÖDE | AM GRÜNEN BOGEN
Rückseite Townhouses & Innenhof

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Anlagenspiegel zum 31.12.2022

meravis GmbH	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2022	01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2021	31.12.2022	01.01.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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	1.971.513,39	5.283,60	0,00	0,00	1.976.796,99	1.675.502,38	172.936,83	0,00	0,00	1.848.439,21	128.357,78	296.011,01
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.222.210,69	5283,60	0,00	0,00	2.227.494,29	1.926.199,68	172.936,83	0,00	0,00	2.099.136,51	128.357,78	296.011,01
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	414.824.935,11	18.653.821,39	0,00	28.956.322,85	462.435.079,35	184.516.538,21	5.815.591,93	0,00	0,00	190.332.130,14	272.102.949,21	230.308.396,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.282.930,00	1.122.762,54	0,00	0,00	4.405.692,54	6.392,86	90.263,86	0,00	0,00	96.656,72	4.309.035,82	3.276.537,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	273.009,54	0,00	0,00	0,00	273.009,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.009,54	273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	21.896,46	0,00	0,00	0,00	21.896,46	10.292,92	2.189,65	0,00	0,00	12.482,57	9.413,89	11.603,54
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.883.631,62	790.128,84	55.420,64	0,00	4.618.339,82	2.521.577,98	383.721,19	54.753,21	0,00	2.850.545,96	1.767.793,86	1.362.053,64
6. Anlagen im Bau	90.618.089,42	10.738.927,31	0,00	-28.956.322,85	72.400.693,88	8.330,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00	72.392.363,88	90.609.759,42
7. Bauvorbereitungskosten	91.851,19	35.278,81	0,00	0,00	127.130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.130,00	91.851,19
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	48.000,01	0,00	0,00	48.000,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.000,01	0,00
Summe Sachanlagen	512.996.343,34	31.388.918,90	55.420,64	0,00	544.329.841,60	187.063.131,97	6.291.766,63	54.753,21	0,00	193.300.145,39	351.029.696,21	325.933.211,37
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	118.699.926,35	0,00	0,00	0,00	118.699.926,35	5.127.457,23	0,00	0,00	0,00	5.127.457,23	113.572.469,12	113.572.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	35.070.000,00	3.350.000,00	0,00	0,00	38.420.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.420.000,00	35.070.000,00
3. Andere Finanzanlagen	350,00	650,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	350,00
Summe Finanzanlagen	153.770.276,35	3.350.650,00	0,00	0,00	157.120.926,35	5.127.457,23	0,00	0,00	0,00	5.127.457,23	151.993.469,12	148.642.819,12
Anlagevermögen insgesamt	668.988.830,38	34.744.852,50	55.420,64	0,00	703.678.262,24	194.116.788,88	6.464.703,46	54.753,21	0,00	200.526.739,13	503.151.523,11	474.872.041,50

Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 351.000,00 EUR

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Entwicklung des Konzernanlagespiegels zum 31.12.2022

meravis Konzern	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2022	01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2022	31.12.2022	01.01.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	1.010.141,73	0,00	0,00	0,00	1.010.141,73	353.549,61	202.028,35	0,00	0,00	555.577,95	454.563,78	656.592,12
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.327.277,78	15.576,77	0,00	0,00	2.342.854,55	1.813.864,20	328.899,69	0,00	0,00	2.142.763,89	200.090,66	513.413,58
3. Geschäfts- oder Firmenwert	362.590,05	0,00	0,00	0,00	362.590,05	362.590,05	0,00	0,00	0,00	362.590,05	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	3.950.706,86	15.576,77	0,00	0,00	3.966.283,63	2.780.701,16	530.928,03	0,00	0,00	3.311.629,19	654.654,44	1.170.005,70
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	842.911.443,10	24.796.425,80	0,00	38.706.492,35	906.414.361,25	261.590.058,62	12.576.839,44	0,00	0,00	274.166.898,06	632.247.463,19	581.321.384,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	124.324.246,91	5.959.672,52	1,00	-620.366,31	129.663.552,12	18.314.065,46	3.144.209,28	1,00	844.397,02	22.302.670,76	107.360.881,36	106.010.181,45
3. Grundstücke ohne Bauten	870.704,77	1.786.616,99	967.287,14	34.990.409,27	36.680.443,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.680.443,89	870.704,77
4. Technische Anlagen und Maschinen	300.467,15	31.816,28	0,00	-20.000,00	312.283,43	141.529,55	12.578,37	0,00	0,00	154.107,92	158.175,51	158.937,60
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.850.512,29	1.735.927,01	71.869,55	20.000,00	6.534.569,75	1.642.915,02	688.134,15	71.202,12	0,00	2.259.847,05	4.274.722,70	3.207.597,27
6. Anlagen im Bau	137.388.688,79	15.230.944,44	0,00	-73.017.297,88	79.602.335,35	852.727,02	0,00	0,00	-844.397,02	8.330,00	79.594.005,35	136.535.961,77
7. Bauvorbereitungskosten	642.443,56	1.361.531,39	0,00	-59.237,43	1.944.737,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.944.737,52	642.443,56
8. Geleistete Anzahlungen	-0,00	86.484,01	0,00	0,00	86.484,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.484,01	-0,00
Summe Sachanlagen	1.111.288.506,57	50.989.418,44	1.039.157,69	0,00	1.161.238.767,32	282.541.295,67	16.421.761,24	71.203,12	0,00	298.891.853,79	862.346.913,53	828.747.210,90
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	3.081.260,56	202,61	3.389.435,29	967.288,14	659.316,02	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	644.110,13	3.066.054,67
2. Andere Finanzanlagen	350,00	4.650,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	350,00
Summe Finanzanlagen	3.081.610,56	4.852,61	3.389.435,29	967.288,14	664.316,02	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	649.110,13	3.066.404,67
Anlagevermögen insgesamt	1.118.320.823,99	51.009.847,82	4.428.592,98	967.288,14	1.165.869.366,97	285.337.202,72	16.952.689,27	71.203,12	0,00	302.218.688,87	863.650.678,10	832.983.621,27

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Anlagen im Bau beinhalten in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 2.471.528,00 EUR. Der Betrag der Umbuchungen in Höhe von T€ 967,3 ergibt sich daraus, dass die zu eliminierenden Zwischenergebnisse aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks Goseriède 16 vom assoziierten Unternehmen Goseriède GmbH i.L. an das Tochterunternehmen meravis Urban Q aus dem Geschäftsjahr 2021 im Berichtsjahr nicht mehr mit dem Equity Wertansatz sondern gegen den Bestandwert des erworbenen Vermögensgegenstandes verrechnet und unter dem Posten Grundstücke ohne Bauten als Abgang ausgewiesen werden.



KRONSRÖDE | AM GRÜNEN BOGEN
77 Eigentumswohnungen mit Mietkauf-Option
[> Hier geht's zur Website](#)

Ein nach der Verrechnung verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung bei der meravis Hotelbetriebs GmbH wurde in 2009 mit den Gewinnrücklagen offen verrechnet. Wir weisen auf unsere Ausführung zu den Gewinnrücklagen.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen im meravis Konzern vor allem Anschaffungskosten aus Zukäufen und Fertigstellungen von Neubau-maßnahmen (T€ 20.262, davon meravis GmbH T€ 14.414) sowie Herstellungskosten aus Modernisierungen (T€ 4.534). Davon entfielen auf die meravis GmbH Modernisierungskosten i. H. v. T€ 4.240.

Bei den **Anlagen im Bau** beinhalten die Zugänge mit T€ 15.231 insbesondere den Neubau von Wohnungen (davon meravis GmbH T€ 10.739).

Die Umbuchung im Sachanlagevermögen sowie die Veränderung **der Finanzanlagen** im Konzern betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Stadtquartier Goseriede GmbH i. L. durch deren vereinnahmte Gewinnausschüttung sowie der Umbuchung des Verkaufs des Anlagevermögens aus 2021.

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	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2021 T€
a. Noch nicht abgerechnete Heizkosten	16.822	16.127	9.352	9.045
b. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	9.240	7.640	4.939	3.817
c. Wertberichtigung	-1.291	-963	-480	-290
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	24.771	22.804	13.811	12.572
Unfertige Bauleistungen und nicht abgerechnete Betreuungsleistungen	3.022	2.616	0	0
Unfertige Leistungen	27.793	25.420	13.811	12.572

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2021 T€
Forderungen gegen meravis Bauträger GmbH	0	0	0	5.820
Sonstige Vermögensgegenstände	1.801	920	806	817
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	6.800	15.100	0	0

Bis auf Ertragsteuerforderungen aus 2022 in Höhe von T€ 674 enthält der Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** keine wesentlichen Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. 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)	35.584
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, UV	82
Rückstellungen für Pensionen, Bauinstandhaltung und Sonstiges	8.908
	44.574
Passive Latenzen	
Rücklage § 5 Abs. 7 EStG	628
Selbstgeschaffene immaterielle Wirtschaftsgüter	455

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvträge (T€ 525,5 aus KSt sowie T€ 342,5 aus GewSt) werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Erfolgswirksame Konsolidierungsmaßnahmen ergaben aktive latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von T€ 2.670 (Vorjahr T€ 2.350). Der Unternehmenssteuersatz beträgt 32,63%.

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

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

meravis Gruppe	Gesellschaftsvertragliche Rücklage T€	Bauerneuerungsrücklage T€	Andere Gewinnrücklagen T€
Bestand meravis GmbH am 31.12.2021	1.800	165.400	25.247
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2021 der meravis GmbH	0	0	79
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	4.500	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2022	1.800	169.900	25.326
Einstellung gemäß BilMoG zum 01.01.2010 bei der meravis KG	0	0	53
Auflösung aktiver latenter Steuern gem. BilMoG zum 01.01.2010	0	0	-3.824
aktiver Unterschiedsbetrag aus meravis Hotel	0	0	-4.745
Konzernabschluss zum 31.12.2022	1.800	169.900	16.810

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

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

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€ 39.353 per 31.12.2022 wurde in 2022 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 01.01.2022 betragen T€ 19.836. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.354.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2021 T€
Körperschaftsteuer	3	749	0	746
Gewerbesteuer	78	445	75	442
Umsatzsteuer	383	0	383	0
	464	1.194	458	1.188

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde in 2022 in Höhe von T€ 25,4 und wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2021 T€
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	2.947	4.051	1.465	1.818
Ausstehende Rechnungen im Rahmen der Instandhaltung	466	406	316	239
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	650	823	0	0
Gewährleistungsrückstellung / Schadensersatz	2.326	2.765	0	0
Altersteilzeit	729	677	363	371
Personal	100	2.050	86	1.850
Kosten der Hausbewirtschaftung	949	535	234	249
Urlaubsrückstellungen	445	364	179	117
Jahresabschlusskosten/-Prüfung/Aufbewahrung	320	317	228	221
Prozesskosten	187	209	0	0
Zinsen § 233a AO	11	0	11	0
Noch nicht abgerechnete Leistungen	8	69	0	39
Noch nicht abgerechnete Leistungen für das Anlagevermögen	4.798	7.148	4.535	4.127

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 31.12.2022 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	334.260.947,53	44.581.851,09	57.089.148,39	232.589.948,05	239.260.947,53	GPR*
	2021	287.934.682,52	11.132.441,18	74.742.192,49	202.060.048,85	207.934.682,52	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2022	39.492.380,16	3.468.007,43	3.610.791,97	32.413.580,76	39.492.380,16	GPR, Bü*
	2021	40.677.327,84	3.487.851,71	3.686.629,41	33.502.846,72	40.677.327,84	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2022	31.537.563,76	31.537.563,76				
	2021	22.884.703,67	22.884.703,67				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022	631.768,60	631.768,60				
	2021	589.188,86	589.188,86				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2022	2.346.178,66	2.241.659,26	77.106,50	27.412,90		
	2021	2.462.912,20	2.458.684,50	4.227,70			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2022	6.445.289,28	6.445.289,28				
	2021	9.099.610,81	9.099.610,81				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2022	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00			
	2021	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	2022	1.701.999,07	1.701.999,07				
	2021	3.000.754,77	3.000.754,77				
Gesamtbetrag	2022	426.416.127,06	90.608.138,49	70.777.046,86	265.030.941,71	278.753.327,69	
	2021	376.649.180,67	52.653.235,50	88.433.049,60	235.562.895,57	248.612.010,36	

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

meravis Konzern		Bilanz- ausweis 31.12.2022 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	570.957.818,33	52.494.389,55	86.790.155,42	431.673.273,36	475.957.818,33	GPR*
	2021	529.331.121,23	17.961.729,00	104.134.876,14	407.234.516,09	449.331.121,23	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2022	72.552.166,21	4.332.254,01	7.103.021,98	61.116.890,22	72.552.166,21	GPR, Bü*
	2021	75.225.529,86	4.345.851,76	7.147.248,31	63.732.429,79	75.225.529,86	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2022	44.644.903,81	44.644.903,81	0,00	0,00	0,00	
	2021	35.198.414,95	35.198.414,95	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022	1.816.196,04	1.816.196,04	0,00	0,00	0,00	
	2021	1.702.455,78	1.702.455,78	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2022	4.447.937,16	4.244.298,67	176.225,59	27.412,90	0,00	
	2021	6.301.915,09	6.178.870,82	121.834,56	1.209,71	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2022	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	
	2021	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2022	1.879.370,73	1.879.370,73	0,00	0,00	0,00	
	2021	3.179.720,23	3.179.720,23	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2022	706.298.392,28	109.411.412,81	104.069.402,99	492.817.576,48	548.509.984,54	
	2021	660.939.157,14	68.567.042,54	121.403.959,01	470.968.155,59	524.556.651,09	

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

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

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten betreffen vor allem Valutierungen (meravis Konzern: T€ 73.570; meravis GmbH: T€ 70.500), planmäßige (meravis Konzern: T€ 14.934; meravis GmbH: T€ 7.145) sowie außerplanmäßige Tilgungen inkl. Teilschulderlass und Rückzahlungen von Kontokorrentlinien (meravis Konzern: T€ 17.414; meravis GmbH: T€ 15.812). Weitere Veränderungen ergeben sich im kurzfristigen Bereich im Zusammenhang mit der Abgrenzung von Zins- und Tilgungsleistungen.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2021 T€
Auflösungen von frei gewordenen Rückstellungen	2.598	5.325	995	2.246
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	1.212	1.390	572	729
Erträge aus Zuschreibungen	0	0	0	700
Schadensersatzleistungen von Mietern	377	383	202	171
Entschädigung aufgrund Kaufvertragsrücktritt	0	550	0	550

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2021 T€
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	20	38	11	20
Nachträglicher Zuschuss für Verkaufsbauten	0	111	0	0
Nachberechnung aus Kooperationsvertrag	230	0	0	0

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt T€ 3.413 (davon meravis GmbH: T€ 1.781) 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.

Bei den **Abschreibungen** entfallen T€ 165 (meravis GmbH T€ 72) auf in 2022 fertiggestellte Wohngebäude, die abweichend zu in den Vorjahren fertiggestellten Wohngebäuden mit einer Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben werden. Aufgrund der geänderten Einschätzung der Nutzungsdauern ergeben sich im Berichtsjahr in Höhe von T€ 99 (meravis GmbH T€ 43) und in den Folgejahren geringere Abschreibungen.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 24 aufgrund eines unter dem Buchwert verkauften Teilgrundstücks mit Übergang in 2023 enthalten.

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2021 T€
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	517	861	385	712
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	7	0	6

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist maßgeblich geprägt durch die Zwischenergebniseliminierung aus den anteiligen Gewinnen und Verlusten aus den Jahresabschlüssen der at Equity einbezogenen assoziierten Unternehmen.

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

Unter den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 501 (davon T€ 75 meravis GmbH) erfasst.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten den Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 724 für den Veranlagungszeitraum 2022.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital zum 31.12.2022 setzt sich aus dem Konzernjahresüberschuss abzgl. der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage zusammen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2022 steht nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 4.500 ein Bilanzgewinn der Muttergesellschaft i.H.v. T€ 2.867 (Vorjahr: T€ 1.579) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 2.000 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 867 auf neue Rechnung vorzutragen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen in Höhe von T€ 262 aufgrund der oben erläuterten Änderung des durchschnittlichen Marktzinssatzes bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen. Weiterhin wurde zum 31.12.2022 selbst geschaffene Software in Höhe von T€ 455 bilanziert.

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

Die Bauerneuerungsrücklage dient gemäß § 22 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages der Deckung künftiger Instandhaltungsaufwendungen.

Der Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung aus der Aufdeckung stiller Reserven resultiert aus den beizulegenden Zeitwerten der erworbenen Immobilien der meravis KG und wird planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Nutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer gemäß DRS 23 vereinnahmt. Im Geschäftsjahr wurden T€ 1.750 erfolgswirksam aufgelöst.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelbestand des Konzerns setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 14.800) abzüglich eines verpfändeten Bankguthabens (T€ 700) zusammen.

H. ERGÄNZENDE ANGABEN

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

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

Die Bewertungseinheiten setzen sich wie folgt zusammen:

Kreditinstitut	Grundgeschäft Darlehen in €	Sicherungsgeschäft		Art der Bewertungs- einheit	Ende	Marktwert 31.12.2022* €
		Art	Zinssatz in %			
Nord/LB	2.946.643	Swap	3,09	Mikrohedge	30.09.2037	-503.958
Nord/LB	8.592.769	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-1.462.728
Nord/LB	12.669.661	Swap	2,98	Mikrohedge	21.12.2035	-2.038.550
Nord/LB	6.573.531	Swap	2,15	Mikrohedge	09.04.2038	-1.056.295
Helaba	1.558.637	Swap	0,98	Mikrohedge	30.03.2032	141.690
Helaba	1.239.780	Swap	0,87	Portfoliohedge	31.12.2031	116.703
Helaba	320.080	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-15.285
Helaba	1.153.495	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-65.202
Helaba	4.425.301	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	324.795
Helaba	3.920.000	Swap	1,54	Mikrohedge	30.06.2040	454.273
Helaba	8.666.667	Swap	1,58	Mikrohedge	30.12.2048	1.231.346
meravis GmbH	52.066.563					-2.873.212
Nord/LB	4.959.068	Swap	4,89	Mikrohedge	29.06.2029	322.007
Nord/LB	4.965.895	Swap	4,79	Mikrohedge	31.03.2025	95.612
Nord/LB	8.858.833	Swap	4,67	Mikrohedge	28.02.2023	40.444
Nord/LB	2.508.835	Swap	2,45	Mikrohedge	31.10.2034	-318.990
Nord/LB	12.103.896	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-2.060.420
HVB	1.787.517	Swap	2,58	Mikrohedge	28.06.2030	50.481
HVB	6.401.719	Swap	2,44	Mikrohedge	28.07.2030	231.681
HVB	14.615.528	Swap	2,66	Mikrohedge	28.06.2030	339.819
HVB	5.799.847	Swap	2,96	Mikrohedge	28.06.2030	29.870
HVB	6.414.520	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	1.518.525
HVB	25.996.340	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	6.135.188
HVB	6.401.719	CapFloor	-1,06	Mikrohedge	28.06.2030	11.678
HVB	14.615.528	CapFloor	-1,00	Mikrohedge	28.06.2030	27.958
HVB	5.799.847	CapFloor	-0,75	Mikrohedge	28.06.2030	14.103
HVB	1.787.517	CapFloor	-0,75	Mikrohedge	28.06.2030	4.347
meravis KG	94.411.997					6.442.303
Helaba	9.317.647	Swap	1,51	Mikrohedge	30.06.2047	1.361.026
Helaba	23.381.200	Swap	1,32	Mikrohedge	30.03.2046	7.323.862
meravis GI	32.698.847					8.684.888
meravis Gruppe	179.177.407					12.253.980

* 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	21.059	15.632
aus Bauverpflichtungen	32.776	9.258
aus Darlehenszusage an verbundene Unternehmen	–	11.580
Erbbauszinsen p. a.	490	281
IT-Wartungsverträgen p. a.	724	613

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2021 T€
Grundschuldbestellung Dritter	11.937	11.937	11.937	11.937
aus selbstschuldnerischen Bürgschaften für Finanzmittelkredite gegenüber Kreditinstituten für assoziierte Unternehmen	16.800	–	16.800	–
Dingliche Sicherung (Grundschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	–	–	770	796
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)	650	1.054	–	–
aus quotaler Rückbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG)	4.533	4.532	–	–
aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	–	–	6.480	7.350
	33.920	17.523	37.087	21.343

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

Die Gefahr der Inanspruchnahme aus oben dargestellten Haftungsverhältnissen sehen wir auf Grundlage der Wirtschaftsplanung der Unternehmen der meravis Gruppe als gering an. Für das Tochterunternehmen Spiri.Bo wird gemäß Planung eine finanzielle Unterstützung von T€ 1.000 durch die meravis GmbH erwartet.

Am 31.12.2022 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i.H.v. T€ 13.417 und bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 6.514, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.



**BUCHHOLZ
IN DER NORDHEIDE**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **221 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **51** Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022	2021	2022	2021
Kaufmännische und technische Angestellte	185	173	51	46
Gewerbliche Arbeitnehmer	28	32	0	0
Nebenberufliche Hauswarte	6	6	0	0
Auszubildende	11	11	10	10
Geringfügig Beschäftigte	2	3	0	0

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

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der meravis GmbH erhielten insgesamt T€ 162 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 4.342 (davon meravis GmbH: T€ 921 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 171) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 393 (davon meravis GmbH: T€ 111).

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€ 103
- > Steuerberatungsleistungen T€ 52
- > Sonstige Leistungen T€ 67

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

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

Darüber hinaus ist die meravis GmbH Alleingesellschafterin der meravis Geschäftsführungs GmbH (Stammkapital € 25.000,00, Komplementär der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg) und der meravis Immobilienmanagement GmbH (Stammkapital € 100.000,00) und hält 100% der Anteile an meravis Gewerbeimmobilien GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Bau-

service GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Service GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Bauträger GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der Spiri.Bo GmbH (Stammkapital € 25.000,00) und der meravis Urban Q GmbH (Stammkapital € 25.000,00).

Zum Konsolidierungskreis des Konzerns sowie Anteilsbesitz und den Jahresabschlüssen und Eigenkapitalien der Tochter-, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31.12.2022 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 2022, der mit dem Lagebericht der meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens im elektronischen Bundesanzeiger gemeinsam offengelegt. Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 oder § 264 b HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen und Erstellung eines Anhangs bzw. Lageberichtes befreit:

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

J. ANGABEN ZU GESELLSCHAFTSORGANEN

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2022 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 bis 09.03.2023 – Studiendirektor i.R. / Dipl.-Ing. (FH)
Hans-Otto Umlandt	(Schriftführer) – seit 22.06.2020 Rechtsanwalt
Bruno Hartwig	– seit 07.07.2008 – Verwaltungsbeamter
Klaus Wicher	– seit 04.06.2012 – Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Handelslehrer i.R.
Joachim Wittrien	– seit 15.08.2016 – Kaufmann
Franz Schrewe	– seit 15.08.2016 – Bürgermeister a.D.
Alfred Bornhalm	– seit 26.11.2020 – Amtsleiter
Jutta König	– seit 22.06.2020 – Selbstständige Kauffrau
Elfriede Rosin	– seit 22.06.2020 – Verwaltungsangestellte
Bernhard Sackarendt	– seit 22.06.2020 – Dipl. Volkswirt

Zum **Geschäftsführer** waren bestellt:

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

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

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

K. NACHTRAGSBERICHT

Im Geschäftsjahr 2023 lagen bisher keine besonderen Geschäftsvorfälle vor.

L. GEWINNVERWENDUNG DER MERAVIS GMBH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von 2.867.326,91 € einen Betrag von 2.000.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 867.326,91 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hannover, den 05.05.2023



Matthias Herter
Vorsitzender der Geschäftsführung



Alexander Dröge
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2022, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der nicht tatsächlichen oder rechtlichen 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 25.05.2023

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2022

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der meravis Immobiliengruppe intensiv begleitet sowie bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig unterstützt und die Geschäftstätigkeit überwacht.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

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

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2022 sieben Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Davon gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates.

Ferner wurde über den Ankauf eines Erbbaugrundstückes in Ronnenberg, die Prokuraerteilungen in der neuen Projektgesellschaft Urban Q sowie der Anpassung der Organisationsstruktur im Immobilienmanagement beraten. Berichtet wurde auch über die Strategischen Querschnittsfunktionen Nachhaltigkeit und Arbeitswelten. Des Weiteren wurde eine Baustellenrundfahrt zu den Neubauprojekten der meravis in Hannover durchgeführt.

Der Aufsichtsrat wurde im Jahr 2022 intensiv über die strategische Ausrichtung der meravis Immobiliengruppe informiert, die aufgrund des Kriegs in der Ukraine, der Energiekrise und auch noch der Corona-Pandemie notwendig war. Die damit einhergehenden Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie auf die einzelnen Bereiche der meravis wurden umfänglich dargestellt.

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

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat kontinuierlich über das laufende Geschäftsjahr informiert. Insbesondere wurden im laufenden Geschäftsjahr die Wirtschaftspläne der einzelnen Gesellschaften beraten und der Wirtschaftsplan der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH 2023 in der Sitzung im Dezember 2022 beschlossen. Ferner wurden das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.) vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 7.367.326,91 €. Davon wurden 4.500.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, sodass ein Bilanzgewinn von 2.867.326,91 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH von 2.867.326,91 € einen Betrag von 2.000.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 867.326,91 € auf neue Rechnung vorzutragen.

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 2022.

Hannover, 08.06.2023



Reinhard Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Krausenstraße 46
30171 Hannover

Katharinenstraße 13
20457 Hamburg

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

Follow us



mensch. raum. vision.