

mensch. raum.vision.



Inhalt

Bilanz meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	4
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	6
Bilanz meravis Konzern	8
Gewinn- und Verlustrechnung meravis 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 Konzerneigenkapital	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 2023	44

Bilanz

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		55.241,09	128.357,78
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	282.430.820,91		272.102.949,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.203.337,79		4.309.035,82
3. Grundstücke ohne Bauten	273.009,54		273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.224,24		9.413,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.659.856,79		1.767.793,86
6. Anlagen im Bau	58.912.083,73		72.392.363,88
7. Bauvorbereitungskosten	1.347.015,71		127.130,00
8. Geleistete Anzahlungen	48.000,01	348.881.348,72	48.000,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	113.572.469,12		113.572.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	42.320.000,00		38.420.000,00
3. Andere Finanzanlagen	1.000,00	155.893.469,12	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt	504.830.058,93		503.151.523,11
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		17.528.568,21
2. Unfertige Leistungen	17.271.612,44		13.811.110,95
3. Andere Vorräte	167.093,74	17.438.706,18	178.748,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	328.130,23		382.357,24
2. Forderungen aus Grundstücksgeschäften	145.501,47		57.386,16
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.278,71		0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	95.296.278,80		92.877.947,11
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.366.482,71	99.195.671,92	3.501.149,79
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.320.817,05	9.020.208,54
Umlaufvermögen insgesamt	118.955.195,15		137.357.476,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	84.715,19		97.807,88
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	172.914,45		88.917,81
		257.629,64	186.725,69
Bilanzsumme	624.042.883,72		640.695.724,88

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	173.900.000,00		169.900.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	25.325.951,95	201.025.951,95	25.325.951,95
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	867.326,91		0,00
2. Jahresüberschuss	7.324.866,19		7.367.326,91
3. Einstellung in Rücklagen	-4.000.000,00	4.192.193,10	-4.500.000,00
Eigenkapital insgesamt	208.818.145,05		203.493.278,86
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.330.224,80		2.345.414,00
2. Steuerrückstellungen	851.277,99		458.745,44
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	147.218,93		228.934,90
4. Sonstige Rückstellungen	3.038.511,79	6.367.233,51	7.521.883,27
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.894.526,99		334.260.947,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.609.497,69		39.492.380,16
3. Erhaltene Anzahlungen	19.001.786,84		31.537.563,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	493.141,14		631.768,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.827.144,93		2.346.178,66
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.528.863,17		6.445.289,28
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.011.666,67		10.000.000,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	192.044,06	408.558.671,49	1.701.999,07
<i>davon aus Steuern</i>	<i>187.852,69</i>		<i>38.959,16</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>3.847,92</i>		<i>4.598,10</i>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		298.833,67	231.341,35
Bilanzsumme		624.042.883,72	640.695.724,88

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	49.861.639,78		46.513.082,19
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	20.588.562,43		0,00
c. aus Betreuungstätigkeit	6.221.010,11		6.507.999,97
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.662,79	76.815.875,11	125.305,10
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-14.367.122,12	6.004.573,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.436.248,06	1.990.545,12
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-26.486.037,96		-26.168.319,47
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.029.246,79		-4.769.456,27
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.723.573,53	-34.238.858,28	-6.024.920,67
Rohergebnis		32.646.142,77	24.178.808,97
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-4.179.107,09		-3.885.731,38
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.005.345,16		-1.040.742,79
davon für Altersversorgung	-318.476,12	-5.184.452,25	-387.457,37
6. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.095.781,10		-6.464.703,46
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-7.095.781,10	-700.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.200.796,84	-5.833.107,59
8. Erträge aus Gewinnabführung		7.687.825,44	8.316.245,45
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		28,19	19,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.524.709,77	1.974.331,44
davon aus verbundenen Unternehmen	2.495.713,15		1.967.073,53
davon Aufzinsungen aus Forderungen	0,00		1.139,74
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-2.600.000,00	0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-5.448.920,99	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.882.713,30	-6.219.910,31
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-36.909,68		-75.358,86
davon an Gesellschafter	-140.000,04		-140.000,04
davon verbundene Unternehmen	-190.242,57		-13.459,73
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-997.673,84	-723.605,56
15. Ergebnis nach Steuern		9.448.367,85	9.601.604,02
16. Sonstige Steuern		-2.123.501,66	-2.234.277,11
17. Jahresüberschuss		7.324.866,19	7.367.326,91
18. Gewinnvortrag		867.326,91	0,00
19. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-4.000.000,00	-4.500.000,00
20. Bilanzgewinn		4.192.193,10	2.867.326,91



Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene Software	252.535,43		454.563,78
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	84.400,87		200.090,66
		336.936,30	654.654,44
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	650.756.177,36		632.247.463,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	104.893.239,10		107.360.881,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	697.975,30		36.680.443,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	158.352,46		158.175,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.259.811,36		4.274.722,70
6. Anlagen im Bau	57.198.916,35		79.594.005,35
7. Bauvorbereitungskosten	2.733.630,06		1.944.737,52
8. Geleistete Anzahlungen	131.031,06		86.484,01
		820.829.133,05	862.346.913,53
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	649.507,15		649.507,15
2. Andere Finanzanlagen	5.000,00		5.000,00
		654.507,15	649.110,13
Anlagevermögen insgesamt	821.820.576,50		863.650.678,10

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	38.345.403,20		2.348.195,11
2. Bauvorbereitungskosten	5.842.803,33		2.402.717,32
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	29.129.529,61		30.936.862,56
4. Unfertige Leistungen	32.329.023,75		27.793.018,65
5. Andere Vorräte	178.217,67		187.369,62
		105.824.977,56	63.668.163,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	609.578,15		985.747,27
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	155.121,25		9.619,78
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	465.039,89		473.840,91
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	18.706.181,56		20.773.043,05
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.679.404,08		4.733.889,53
		24.615.324,93	26.976.140,54
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.247.191,91	14.799.769,79
Umlaufvermögen insgesamt		136.687.494,40	105.444.073,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.649.654,71	1.638.254,65
D. Aktive Latente Steuern		2.435.000,00	2.670.000,00
Bilanzsumme		962.592.725,61	973.403.006,34

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2023

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	173.900.000,00		169.900.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	16.810.764,01		16.810.764,01
		192.510.764,01	188.510.764,01
III. Konzernbilanzgewinn		2.501.866,19	2.861.344,58
Konzerneigenkapital insgesamt		198.612.630,20	194.972.108,59
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		37.603.053,16	39.352.961,50
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.822.921,80		17.471.349,00
2. Steuerrückstellungen	851.277,99		464.229,44
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	147.218,93		228.934,90
4. Sonstige Rückstellungen	12.868.853,24		14.220.020,40
		30.690.271,96	32.384.533,74
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	570.910.013,86		570.957.818,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.837.495,56		72.552.166,21
3. Erhaltene Anzahlungen	36.846.623,04		44.644.903,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.282.295,60		1.816.196,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.676.883,20		4.447.937,16
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.011.666,67		10.000.000,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	376.019,93		1.879.370,73
davon aus Steuern	335.396,55		183.645,49
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	31.859,38		29.401,86
		694.940.997,86	706.298.392,28
E. Rechnungsabgrenzungsposten		745.772,43	395.010,23
Bilanzsumme		962.592.725,61	973.403.006,34



KRONSRÖDE | AM GRÜNEN BOGEN
 77 Eigentumswohnungen
 14 Mietwohnungen
 Eine Kita
Fertigstellung 2024

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern

vom 01.01. bis zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	103.733.537,65		97.375.806,47
b. aus Verkauf von Grundstücken	20.588.562,43		581.000,00
c. aus Betreuungstätigkeit	45.346,60		153.363,14
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	815.449,81		708.773,33
		125.182.896,49	98.818.942,94
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.679.650,54	17.999.357,27
3. Sonstige aktivierte Eigenleistung		1.694.897,41	2.441.159,91
4. Sonstige betriebliche Erträge		7.274.013,13	6.695.594,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-48.263.031,04		-46.502.767,44
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-20.313.495,55		-15.653.904,74
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-94.387,94		-54.280,17
		-68.670.914,53	-62.210.952,35
6. Rohergebnis		69.160.543,04	63.744.102,46
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-13.579.159,05		-13.035.407,10
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.488.667,79		-3.404.882,05
davon für Altersversorgung	887.772,61		921.833,56
		-17.067.826,84	-16.440.289,15
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-18.077.007,52	-16.952.689,27
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.972.558,31	-9.262.317,30
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.099.492,31		-889.231,68
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	83,19		19,25
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.617.707,82		568.950,73
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17.041.059,90		-13.463.265,72
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	253.163,85		500.756,03
		-15.522.761,20	-13.783.527,42
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.234.455,75	-403.605,56
davon latente Steuern		235.000,00	320.000,00
15. Ergebnis nach Steuern		9.285.933,42	6.901.673,76
16. Sonstige Steuern		-3.645.411,81	-3.825.559,31
17. Konzernjahresüberschuss		5.640.521,61	3.076.114,45
18. Konzerngewinnvortrag		861.344,58	4.285.230,13
19. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-4.000.000,00	-4.500.000,00
20. Konzernbilanzgewinn		2.501.866,19	2.861.344,58



Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2023

A. GRUNDLAGEN ZUR AUFSTELLUNG DES KONZERN- / EINZELABSCHLUSSES

Die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH mit Sitz in Hannover ist unter der Num-mer HRB 5747 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hannover eingetragen.

Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurden nach den Vor-schriften 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 Ver-lustrechnung fand das für die Wohnungsunter-nehmen 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 Gemeinschafts-unternehmen (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 Konzern-richtlinie. 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 kauf-männischer 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 Aktivierungs-wahlrecht 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 Fremd-kapital 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.

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 1,5-2,0 % p.a. angesetzt, sowie der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 % (Vorjahr: 1,79 %) 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 (1,75 %, Vorjahr: 1,45 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 142 im Konzern und in Höhe von T€ 26 bei der meravis GmbH. Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag der meravis GmbH (T€ 26) sowie der Unterschiedsbetrag bei der meravis Immobilienmanagement GmbH (T€ 31) für die Ausschüttung gesperrt.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i.H.v. T€ 2.502 (Konzern: T€ 16.994) 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. 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 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

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Anlagenspiegel zum 31.12.2023

meravis GmbH	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2023	01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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	1.976.796,99	0,00	0,00	0,00	1.976.796,99	1.848.439,21	73.116,69	0,00	0,00	1.921.555,90	55.241,09	128.357,78
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	2.227.494,29	0,00	0,00	0,00	2.227.494,29	2.099.136,51	73.116,69	0,00	0,00	2.172.253,20	55.241,09	128.357,78
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	462.435.079,35	961.840,47	0,00	15.884.237,76	479.281.157,58	190.332.130,14	6.518.206,53	0,00	0,00	196.850.336,67	282.430.820,91	272.102.949,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.405.692,54	0,00	0,00	0,00	4.405.692,54	96.656,72	105.698,03	0,00	0,00	202.354,75	4.203.337,79	4.309.035,82
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	12.482,57	2.189,65	0,00	0,00	14.672,22	7.224,24	9.413,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.618.339,82	113.917,87	229.254,65	177.129,44	4.680.132,48	2.850.545,96	396.570,20	226.840,47	0,00	3.020.275,69	1.659.856,79	1.767.793,86
6. Anlagen im Bau	72.400.693,88	2.881.142,45	0,00	-16.361.422,60	58.920.413,73	8.330,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00	58.912.083,73	72.392.363,88
7. Bauvorbereitungskosten	127.130,00	1.219.885,71	0,00	0,00	1.347.015,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347.015,71	127.130,00
8. Geleistete Anzahlungen	48.000,01	0,00	0,00	0,00	48.000,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.000,01	48.000,01
Summe Sachanlagen	544.329.841,60	5.176.786,50	229.254,65	-300.055,40	548.977.318,05	193.300.145,39	7.022.664,41	226.840,47	0,00	200.095.969,33	348.881.348,70	351.029.696,21
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	118.699.926,35	2.600.000,00	0,00	0,00	121.299.926,35	5.127.457,23	2.600.000,00*	0,00	0,00	7.727.457,23	113.572.469,12	113.572.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	38.420.000,00	3.900.000,00	0,00	0,00	42.320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.320.000,00	38.420.000,00
3. Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Summe Finanzanlagen	157.120.926,35	6.500.000,00	0,00	0,00	163.620.926,35	5.127.457,23	2.600.000,00	0,00	0,00	7.727.457,23	155.893.469,12	151.993.046,12
Anlagevermögen insgesamt	703.678.262,24	11.676.786,50	229.254,65	-300.055,40	714.825.738,69	200.526.739,13	9.695.781,10	226.840,47	0,00	209.995.679,76	504.830.058,93	503.151.523,11

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 1.112.387,64 EUR.
Bei den Umbuchungen in Höhe von T€ 300 handelt es sich um Umbuchungen in das Umlaufvermögen.
* davon außerplanmäßig: 2.600.000,00 EUR

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Entwicklung des Konzernanlagespiegels zum 31.12.2023

meravis Konzern	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2023	01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2023	31.12.2023	01.01.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	1.010.141,73	0,00	0,00	0,00	1.010.141,73	555.577,95	202.028,35	0,00	0,00	757.606,30	252.535,43	454.563,78
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.342.854,55	1.602,93	0,00	0,00	2.344.457,48	2.142.763,89	117.292,72	0,00	0,00	2.260.056,61	84.400,87	200.090,66
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	3.966.283,63	1.602,93	0,00	0,00	3.967.886,56	3.311.629,19	319.321,07	0,00	0,00	3.630.950,26	336.936,30	654.654,44
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	906.414.361,25	6.924.820,84	88.000,00	25.195.589,86	938.446.771,95	274.166.898,06	13.523.696,53	0,00	0,00	287.690.594,59	650.756.177,36	632.247.463,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	129.663.552,12	948.234,22	15.750,00	0,00	130.596.036,34	22.302.670,76	3.401.657,73	1.531,25	0,00	25.702.797,24	104.893.239,10	107.360.881,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	36.680.443,89	0,00	0,00	-35.982.468,59	697.975,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	697.975,30	36.680.443,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	312.283,43	17.730,88	0,00	0,00	330.014,31	154.107,92	17.553,93	0,00	0,00	171.661,85	158.352,46	158.175,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.534.569,75	582.182,51	233.845,29	177.129,44	7.060.036,41	2.259.847,05	771.809,11	231.431,11	0,00	2.800.225,05	4.259.811,36	4.274.722,70
6. Anlagen im Bau	79.602.335,35	2.881.142,45	0,00	-25.276.231,45	57.207.246,35	8.330,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00	57.198.916,35	79.594.005,35
7. Bauvorbereitungskosten	1.944.737,52	1.572.950,61	42.969,15	-741.088,92	2.733.630,06	0,00	42.969,15	42.969,15	0,00	0,00	2.733.630,06	1.944.737,52
8. Geleistete Anzahlungen	86.484,01	44.547,05	0,00	0,00	131.031,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.031,06	86.484,01
Summe Sachanlagen	1.161.238.767,32	12.971.608,56	380.564,44	-36.627.069,66	1.137.202.741,78	298.891.853,79	17.757.686,45	275.931,51	0,00	316.373.608,73	820.829.133,05	862.346.913,53
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	659.316,02	5.765,70	368,68	0,00	664.713,04	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	649.507,15	644.110,13
2. Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Summe Finanzanlagen	664.316,02	5.765,70	368,68	0,00	669.713,04	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	654.507,15	649.110,13
Anlagevermögen insgesamt	1.165.869.366,97	12.978.977,19	380.933,12	-36.627.069,66	1.141.840.341,38	302.218.688,87	18.077.007,52	275.931,51	0,00	320.019.764,88	821.820.576,50	863.650.678,10

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 1.301.887,64 EUR. Bei den Umbuchungen in Höhe von T€ 36.627 handelt es sich um Umbuchungen in das Umlaufvermögen.



LIMMERQUARTIER
 211 Mietwohnungen
 5 Reihenhäuser
 4 Gewerbeeinheiten & eine Kita
Fertigstellung 2024

Ein nach der Verrechnung verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung bei Tochterunternehmen wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und bereits in Vorjahren vollständig abgeschrieben und bei der meravis Hotelbetriebs GmbH 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 Fertigstellungen von Neubaumaßnahmen (T€ 8.008, davon meravis GmbH T€ 2.139) abzüglich aufgelöster Rückstellungen (T€ 1.237, davon meravis GmbH T€ 1.237) sowie Herstellungskosten aus Modernisierungen (T€ 1.260). Davon entfielen auf die meravis GmbH Modernisierungskosten i. H. v. T€ 1.166. Förder- und Tilgungszuschüsse minderten den Zugang.

Bei den **Anlagen im Bau** beinhalten die Zugänge mit T€ 2.881 insbesondere den Neubau von Wohnungen (davon meravis GmbH T€ 2.881).

Die Umbuchung im Sachanlagevermögen im Konzern betrifft im Wesentlichen die Umbuchung des Grundstücks Goseriede 16 in das Umlaufvermögen.

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	
	2023 T€	2022 T€	2023 T€	2022 T€
a. Noch nicht abgerechnete Heizkosten	18.911	16.822	10.206	9.352
b. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	12.596	9.240	7.666	4.939
c. Wertberichtigung	-1.795	-1.291	-600	-480
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	29.712	24.771	17.272	13.811
Unfertige Bauleistungen und nicht abgerechnete Betreuungsleistungen	2.617	3.022	0	0
Unfertige Leistungen	32.329	27.793	17.272	13.811

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2023 T€	2022 T€	2023 T€	2022 T€
Sonstige Vermögensgegenstände	2.379	1.801	1.380	806
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	6.800	6.800	0	0

Bis auf Ertragsteuerforderungen aus 2023 in Höhe von T€ 118 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)	33.458
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, UV	74
Rückstellungen für Pensionen, Bauinstandhaltung und Sonstiges	8.185
	41.717
Passive Latenzen	
Rücklage § 5 Abs. 7 EStG	628
Selbstgeschaffene immaterielle Wirtschaftsgüter	253
	881

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvträge (T€ 2.639 aus KSt sowie T€ 2.344,6 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€ 2.435 (Vorjahr T€ 2.670). 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€	Bau-erneuerungs-rücklage T€	Andere Gewinn-rücklagen T€
Bestand meravis GmbH am 31.12.2022	1.800	169.900	25.326
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2022 der meravis GmbH	0	0	0
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	4.000	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2023	1.800	173.900	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 31.12.2023	1.800	173.900	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€ 37.603 per 31.12.2023 wurde in 2023 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 01.01.2023 betragen T€ 24.084. 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	
	2023 T€	2022 T€	2023 T€	2022 T€
Körperschaftsteuer	393	3	393	0
Gewerbesteuer	75	78	75	75
Umsatzsteuer	383	383	383	383
	851	464	851	458

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde in 2023 in Höhe von T€ 82 und wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2023 T€	2022 T€	2023 T€	2022 T€
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	3.225	2.947	1.271	1.465
Ausstehende Rechnungen im Rahmen der Instandhaltung	489	466	286	316
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	576	650	112	0
Gewährleistungsrückstellung / Schadensersatz	4.171	2.326	97	0
Altersteilzeit	707	729	273	363
Personal	280	100	135	86
Kosten der Hausbewirtschaftung	606	949	283	234
Urlaubsrückstellungen	323	445	98	179
Jahresabschlusskosten/-Prüfung/Aufbewahrung	313	320	222	228
Prozesskosten	156	187	0	0
Zinsen § 233a AO	11	11	11	11
Noch nicht abgerechnete Leistungen	0	8	0	0
Noch nicht abgerechnete Leistungen für das Anlagevermögen	974	4.798	113	4.535

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 31.12.2023 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2023	323.894.526,99	11.099.306,96	93.669.534,60	219.125.685,43	262.684.710,23	GPR*
	2022	334.260.947,53	44.581.851,09	57.089.148,39	232.589.948,05	239.260.947,53	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2023	38.609.497,69	3.477.232,07	3.630.235,48	31.502.030,14	38.608.497,69	GPR, Bü*
	2022	39.492.380,16	3.468.007,43	3.610.791,97	32.413.580,76	39.492.380,16	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2023	19.001.786,84	19.001.786,84				
	2022	31.537.563,76	31.537.563,76				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2023	493.141,14	493.141,14				
	2022	631.768,60	631.768,60				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2023	1.827.144,93	1.617.298,79	209.846,14			
	2022	2.346.178,66	2.241.659,26	77.106,50	27.412,90		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2023	14.528.863,17	14.528.863,17				
	2022	6.445.289,28	6.445.289,28				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2023	10.011.666,67	11.666,67	10.000.000,00			
	2022	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	2023	192.044,06	192.044,06				
	2022	1.701.999,07	1.701.999,07				
Gesamtbetrag	2023	408.558.671,49	50.421.336,70	107.509.616,22	250.627.715,57	301.293.207,92	
	2022	426.416.127,06	90.608.138,49	70.777.046,86	265.030.941,71	278.753.327,69	

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

meravis Konzern		Bilanz- ausweis 31.12.2023 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2023	570.910.013,86	19.033.448,30	125.574.737,63	426.301.827,93	509.683.010,69	GPR*
	2022	570.957.818,33	52.494.389,55	86.790.155,42	431.673.273,36	475.957.818,33	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2023	72.837.495,56	4.357.161,93	7.191.958,75	59.288.374,88	70.834.545,35	GPR, Bü*
	2022	72.552.166,21	4.332.254,01	7.103.021,98	61.116.890,22	72.552.166,21	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2023	36.846.623,04	36.846.623,04	0,00	0,00	0,00	
	2022	44.644.903,81	44.644.903,81	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2023	1.282.295,60	1.282.295,60	0,00	0,00	0,00	
	2022	1.816.196,04	1.816.196,04	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2023	4.676.883,20	4.340.298,50	336.584,70	0,00	0,00	
	2022	4.447.937,16	4.244.298,67	176.225,59	27.412,90	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2023	10.011.666,67	11.666,67	10.000.000,00	0,00	0,00	
	2022	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2023	376.019,93	376.019,93	0,00	0,00	0,00	
	2022	1.879.370,73	1.879.370,73	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2023	706.298.392,28	694.940.997,86	143.103.281,08	485.590.202,81	580.517.556,04	
	2022	706.298.392,28	109.411.412,81	104.069.402,99	492.817.576,48	548.509.984,54	

* 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€ 68.716; meravis GmbH: T€ 41.516), planmäßige (meravis Konzern: T€ 17.023; meravis GmbH: T€ 8.778) sowie außerplanmäßige Tilgungen inkl. Teilschulderlass und Rückzahlungen von Kontokorrentlinien (meravis Konzern: T€ 54.432; meravis GmbH: T€ 45.060). 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	
	2023 T€	2022 T€	2023 T€	2022 T€
Auflösungen von frei gewordenen Rückstellungen	1.896	2.598	852	995
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	1.489	1.212	676	572
Erträge aus Zuschreibungen	0	0	1.350	0
Schadensersatzleistungen von Mietern	519	377	333	202
Entschädigung aufgrund Kaufvertragsrücktritt	988	0	988	0

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2023 T€	2022 T€	2023 T€	2022 T€
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	66	20	28	11
Nachberechnung aus Kooperationsvertrag	0	230	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€ 3.715 (davon meravis GmbH: T€ 1.557) 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.

Der Posten **Abschreibungen auf Sachanlagen** beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 43 auf Planungskosten.

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2023 T€	2022 T€	2023 T€	2022 T€
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	383	517	147	385
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	0	2	0

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen vor Ertragsteuern beruht auf 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€ 0, da im Rahmen der Fortschreibung im Falle eines negativen Equity-Werts unbesicherte Darlehen an assoziierte Unternehmen in Höhe von T€ 2.105 einbezogen wurden.

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 2.600 T€ aus.

Unter den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 253 (davon T€ 37 meravis GmbH) erfasst. Den Zinsaufwendungen stehen aus den Bewertungseinheiten Zinserträge in Höhe von T€ 2.925 (GmbH T€ 897) unsaldiert gegenüber.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten den Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 1.067 für den Veranlagungszeitraum 2023.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital zum 31.12.2023 setzt sich aus dem Konzernjahresüberschuss abzgl. der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage zusammen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2023 steht nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 4.000 ein Bilanzgewinn der Muttergesellschaft i.H.v. T€ 4.192 (Vorjahr: T€ 2.867) 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€ 2.692 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen in Höhe von T€ 57 aufgrund der oben erläuterten Änderung des durchschnittlichen Marktzinssatzes bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen. Weiterhin wurde zum 31.12.2023 selbst geschaffene Software in Höhe von T€ 253 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€ 6.247) abzüglich eines verpfändeten Bankguthabens (T€ 700) und Kontokorrentverbindlichkeiten (T€ 1.222) zusammen.

Abweichend von der Vorjahresdarstellung der Kapitalflussrechnung haben wir aufgrund der Änderungen des DRS 21 die Investitionszuschüsse nunmehr dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet und das Vorjahr entsprechend angepasst

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 31.12.2023 €
		Art	Zinssatz in %			
Nord/LB	2.866.078,85	Swap	3,09	Mikrohedge	30.09.2037	-327.937,99
Nord/LB	8.369.474,51	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-943.684,87
Nord/LB	12.317.360,69	Swap	2,98	Mikrohedge	21.12.2035	-1.278.853,86
Nord/LB	6.412.020,53	Swap	2,15	Mikrohedge	09.04.2038	-708.466,59
Helaba	1.431.136,51	Swap	0,98	Mikrohedge	30.03.2032	78.112,50
Helaba	1.136.461,89	Swap	0,87	Portfoliohedge	31.12.2031	65.612,34
Helaba	278.469,76	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-14.561,39
Helaba	1.025.328,57	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-68.980,99
Helaba	4.136.692,00	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	141.902,02
Helaba	3.752.000,00	Swap	1,54	Mikrohedge	30.06.2040	252.544,29
Helaba	8.416.666,73	Swap	1,58	Mikrohedge	30.12.2048	787.672,70
meravis GmbH	50.141.690,04					-2.016.641,84
Nord/LB	4.846.189,00	Swap	4,89	Mikrohedge	29.06.2029	446.699,82
Nord/LB	4.854.189,00	Swap	4,79	Mikrohedge	31.03.2025	61.460,29
Nord/LB	-	Swap	4,67	Mikrohedge	28.02.2023	-
Nord/LB	2.434.645,00	Swap	2,45	Mikrohedge	31.10.2034	-183.312,74
Nord/LB	11.789.360,00	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-1.329.287,84
HVB	1.735.792,76	Swap	2,58	Mikrohedge	28.06.2030	-23.533,98
HVB	6.188.843,75	Swap	2,44	Mikrohedge	28.07.2030	-34.795,87
HVB	14.112.083,39	Swap	2,66	Mikrohedge	28.06.2030	-242.870,31
HVB	5.632.019,73	Swap	2,96	Mikrohedge	28.06.2030	-194.591,40
HVB	6.247.240,00	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	1.142.476,91
HVB	25.309.580,00	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	4.612.718,00
HVB	6.188.843,75	CapFloor	-1,06	Mikrohedge	28.06.2030	15.361,88
HVB	14.112.083,39	CapFloor	-1,00	Mikrohedge	28.06.2030	36.500,44
HVB	5.632.019,73	CapFloor	-0,75	Mikrohedge	28.06.2030	18.285,70
HVB	1.735.792,76	CapFloor	-0,75	Mikrohedge	28.06.2030	5.635,67
meravis KG	83.149.942,63					4.330.746,57
Helaba	9.035.294,04	Swap	1,51	Mikrohedge	30.06.2047	876.920,77
Helaba	22.917.100,00	Swap	1,32	Mikrohedge	30.03.2046	6.103.726,55
meravis GI	31.952.394,04					6.980.647,32
meravis Gruppe	165.244.026,71					9.294.752,05

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 ab-gesichert werden (Mikrohedge bzw. Portfoliohedge).

Zur Messung der Effektivität der Sicherungs-beziehung wird die „Critical-Term-Match-Methode“ verwendet.

Sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen**, stellen sich wie folgt dar:

	meravis Gruppe T€	davon meravis GmbH T€
aus Grundstücksgeschäften	11.174	11.174
aus Bauverpflichtungen	12.975	1.755
aus Darlehenszusage an verbundene Unternehmen	–	7.680
Erbbauszinsen p. a.	504	294
IT-Wartungsverträgen p. a.	745	640

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2023 T€	2022 T€	2023 T€	2022 T€
Grundsschuldbestellung Dritter	0	11.937	0	11.937
aus selbstschuldnerischen Bürgschaften für Finanzmittelkredite gegenüber Kreditinstituten für assoziierte Unternehmen	16.800	16.800	16.800	16.800
Dingliche Sicherung (Grundsschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	0	0	0	770
aus Kreditrahmenvertrag für öffentliche Mittel der meravis Gewerbeimmobilien GmbH (gegenüber Kreditinstitut)	0	0	1.100	1.100
aus Vertragserfüllungsbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH)	650	650	0	0
aus quotaler Rückbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG)	4.533	4.533	0	0
aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	–	0	6.070	6.480
	21.983	33.920	23.970	37.087

Für die dargestellten Haftungsverhältnisse erachten wir die Beanspruchung als unwahrscheinlich.

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 Inanspruchnahme aus oben genannten Patronatserklärungen sehen wir auf Grundlage der Wirtschaftsplanung der Unternehmen der meravis Gruppe für die Tochterunternehmen meravis Immobilienmanagement GmbH und meravis Service GmbH als gering an. Für die Tochterunternehmen Urban Q und Spiri.Bo wird aufgrund der Jahresfehlbeträge gemäß Planung und der Finanzierung der Projekte eine finanzielle Unterstützung durch die meravis GmbH bis mindestens 2026 erwartet.



LIMMERQUARTIER

Am 31.12.2023 bestanden Mietkautionen gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i.H.v. T€ 13.999 und bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 6.905, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **214 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **48** Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2023	2022	2023	2022
Kaufmännische und technische Angestellte	167	185	48	51
Gewerbliche Arbeitnehmer	37	28	0	0
Nebenberufliche Hauswarte	6	6	0	0
Auszubildende	12	11	12	10
Geringfügig Beschäftigte	4	2	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€ 132 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 4.139 (davon meravis GmbH: T€ 856 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 171) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 398 (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€ 102
- Steuerberatungsleistungen T€ 50
- Sonstige Leistungen T€ 59

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

Zum Konsolidierungskreis des Konzerns sowie Anteilsbesitz und den Jahresabschlüssen und Eigenkapitalien der Tochter-, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31.12.2023 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 2023, der mit dem Lagebericht der meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens im Unternehmensregister gemeinsam offengelegt. Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 oder § 264b 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 2023 die folgenden Mitglieder an:

Reinhard Meyer	(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 – Finanzbeamter / Dipl.-Fin.-Wirt (FH)
Ernst-Bernhard Jaensch	(stellvertretender Vorsitzender) – vom 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	– vom 15.08.2016 bis 31.03.2023 – Kaufmann
Franz Schrewe	– seit 15.08.2016 – Bürgermeister a.D., Dipl.-Finw. (FH)
Alfred Bornhalm	– vom 26.11.2020 bis 31.03.2023 – Amtsleiter
Jutta König	– seit 22.06.2020 – Selbstständige Kauffrau
Elfriede Rosin	– seit 22.06.2020 – Verwaltungsangestellte
Bernhard Sackarendt	(stellvertretender Vorsitzender) – 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
vom 01.01.2020 bis 29.08.2023

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

K. NACHTRAGSBERICHT

Im Geschäftsjahr 2024 lagen bisher keine besonderen Geschäftsvorfälle vor.

L. GEWINNVERWENDUNG DER MERAVIS GMBH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von 4.192.193,10 € einen Betrag von 1.500.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 2.692.193,10 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Hannover, den 24.05.2024



Matthias Herter
Vorsitzender der Geschäftsführung

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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hannover, den 27.05.2024

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2023

Das Jahr 2023 war für die meravis Immobiliengruppe ein außergewöhnliches Jahr, in dem die Welt vor ungeahnte geopolitische und wirtschaftliche Herausforderungen gestellt wurde.

Der Aufsichtsrat konnte sich stets von Rechtszweck und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Die meravis Immobiliengruppe hat ein resilientes Geschäftsmodell in einem herausfordernden Umfeld zu bearbeiten. Dies ist geprägt von zahlreichen Herausforderungen, wie

- Deutlich gestiegene geopolitische Risiken
- Erhöhten inflationsbedingten Preisdruck
- Unverändert hohe Energiepreise
- Steigende Zinsen
- Zunehmende Regulatorik und Vorgaben für Bauen, Sanieren, Heizen und Mieten Regulatorik

Im Jahr 2023 hat die meravis sich gut durch die risikobehafteten und volatilen Umfeldler bewegt. Zusätzlich ist zu bemerken, dass die Nachfrage nach dem Produkt „Bezahlbarer Wohnraum“ durch Hinzuwachs an Bevölkerung und rückläufigen Neubauzahlen weiter zunehmen wird. Davon profitiert die meravis genauso wie von ihrer Innovationskraft für die Digitalisierung und ihrem Klimaschutz im Gebäudesektor.

Die Bewältigung der Herausforderungen hat die meravis veranlasst, das strategische Feld Portfolio-management, um weitere Felder wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung und neue Arbeitsmodelle zu erweitern, der HR-Bereich wurde neu besetzt. Diese Felder arbeiten in enger Abstimmung mit dem operativen Führungskreis an der Entwicklung des Unternehmens.

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 2023 fünf Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Davon gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates. Im Herbst 2023 (Oktober) erfolgte zusätzlich eine umfassende schriftliche Berichterstattung zur wirtschaftlichen Lage der meravis Immobiliengruppe.

Die meravis Portfoliostrategie wurde im Jahr 2023 begleitet und so wurden in Hamburg Teilflächen angekauft und andere Bestände der Strategie entsprechend in Niedersachsen verkauft.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat stehen einem unverändert komplexen Umfeld gegenüber und haben sich nicht auf dem vom Markt bestätigten Geschäftsmodell „Bezahlbaren Wohnen“ ausgeruht. In einer Vielzahl von Sitzungen und Projektbesichtigungen haben sich Geschäftsführung und Aufsichtsrat kontinuierlich mit den oben beschriebenen Herausforderungen auseinandergesetzt. Ferner wurden vom Aufsichtsrat Fachforen zum Wohnungsmarkt und zu den Entwicklungen des Neubaus vom Verband Niedersachsen, Bremen besucht.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Wirtschaftspläne der einzelnen Gesellschaften beraten und der Wirtschaftsplan der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH 2024 in der Sitzung im Dezember 2023 beschlossen. Ferner wurden das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet.

Hannover, 03.06.2024



Vorsitzender des Aufsichtsrates





Krausenstraße 46
30171 Hannover

Katharinenstraße 13
20457 Hamburg

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

Follow us



mensch. raum. vision.