



G e s c h ä f t s z a h l e n  
**2011**

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

## Inhalt

	Seite
Bilanz	3
Gewinn- und Verlustrechnung	5
Anhang	6
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzernabschlusses	7
B. Konsolidierungskreis	7
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
D. Konsolidierungsgrundsätze	10
E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	11
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel	19
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	19
H. Ergänzende Angaben	19
I. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	22
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	24
K. Gewinnverwendung der meravis GmbH	25
Bestätigungsvermerk	26
Bericht des Aufsichtsrates	27
Konzernabschluss	29

**Aktiva**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	TE
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		546.855,11	676
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	215.493.130,87		226.334
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.541.989,00		31.626
Grundstücke ohne Bauten	417.234,00		128
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	990.224,07		1.097
Anlagen im Bau	4.882.018,87		3.683
Bauvorbereitungskosten	208.979,86	249.533.576,67	0
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		80.792.718,33	80.798
Andere Finanzanlagen		1.518.396,00	1.495
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>332.391.546,11</b>	<b>345.837</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	9.388.422,47		5.774
Bauvorbereitungskosten	767.196,55		424
Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.357.455,70		8.651
Grundstücke mit fertigen Bauten	780.611,07		1.752
Unfertige Leistungen	10.491.635,35		11.507
Andere Vorräte	287.183,79	31.072.504,93	257
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.640.106,12		68
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	244.022,99		9
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	133.203,52		45
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.144,02		112
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.630.608,42		8.534
Forderungen gegen Gesellschafter	3.690.000,00		2.590
Sonstige Vermögensgegenstände	1.672.452,60	10.112.537,67	525
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.973.879,09	4.996
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	264.586,09		293
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.062.734,40	1.327.320,49	1.103
<b>BILANZSUMME</b>		<b>379.877.788,29</b>	<b>392.477</b>

**Passiva**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	TE
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		3.600.000,00	3.600
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		1.800.000,00	1.800
Bauerneuerungsrücklage		65.300.000,00	65.300
Andere Gewinnrücklagen		20.868.811,46	20.869
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	3.957.314,95		0
Jahresüberschuss	8.879.571,00		4.207
Einstellung in Rücklagen	0,00	12.836.885,95	0
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>104.405.697,41</b>	<b>95.776</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.037.116,74		1.168
Steuerrückstellungen	113.035,72		1.285
Rückstellung für Bauinstandhaltung	814.100,00		1.186
Sonstige Rückstellungen	4.762.190,21	6.726.442,67	2.177
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.440.943,59		246.078
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.118.807,35		16.542
Erhaltene Anzahlungen	19.014.225,73		18.273
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.099.391,04		261
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.227,28		1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.763.469,14		3.348
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	21.781,02		6.242
Sonstige Verbindlichkeiten	135.510,49	268.597.355,64	76
davon aus Steuern:	88.599,78 (Vj. 59 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1.040,60 (Vj. 0 T€)		
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		148.292,57	64
<b>BILANZSUMME</b>		<b>379.877.788,29</b>	<b>392.477</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	TE
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	42.034.857,81		42.076
aus Verkauf von Grundstücken	13.460.814,17		2.615
aus Betreuungstätigkeit	316.569,54		247
aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.958,99	55.870.200,51	117
<b>Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen</b>		-1.490.146,93	7.674
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		13.457.453,56	2.066
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.043.816,94		-17.036
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.758.942,51		-9.210
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-275.884,95	-29.078.644,40	-102
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>38.758.862,74</b>	<b>28.447</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-4.304.279,68		-3.869
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-912.270,71		-859
davon für Altersversorgung	149.386,00	-5.216.550,39	-137
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11.532.784,92	-6.304
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-5.489.016,66	-4.561
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		52.899,03	32
<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>		575.101,95	386
<b>Erträge aus Gewinnabführung</b>		3.993.553,46	8.512
<b>Abschreibung auf Finanzanlagen</b>			
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-10.470.005,54	-8.838
davon ggü. verbundenen Unternehmen	64.152,43 (Vj. 78 T€)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	121.428,80 (Vj. 175 T€)		
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>10.672.059,67</b>	<b>6.171</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>			2
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>			-16
<b>STEUERN</b>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-311.665,62		-448
Sonstige Steuern	-1.480.823,05	-1.792.488,67	-1.502
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>8.879.571,00</b>	<b>4.207</b>



## Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der **meravis** Wohnungsbau- und Immobilien GmbH zum 31.12.2011

### A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde 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 Fassung vom 25.05.2009 Verwendung. Gemäß § 298 Abs. 3 HGB wurde der Konzernanhang und der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens zusammengefasst.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Muttergesellschaft Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH (meravis GmbH) und folgende Tochterunternehmen:

- meravis Wohnungsbau- & Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, (meravis KG),
- die meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover, (meravis Hotel),
- meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, (meravis Beteiligungsgesellschaft),
- meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover, (meravis Geschäftsführungs GmbH),
- meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, (meravis IV)
- Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal (Mertus KG).

### 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.

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).

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. Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von Anteilen wird linear über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- vor dem 21.06.1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2,00%
- vor dem 01.01.1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25%
- nach dem 01.01.1991 erworbene Mietwohnanlagen mit 2,00%
- nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2,00%
- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.1994 mit 4,00%
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 mit 7,00%
- Separat erfasste Modernisierungskosten mit 2,00%

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten mit 2,00% bis 3,00%

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

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

Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung gemäß IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung WFA 1, unter Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden, erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 HGB auf den beizulegenden Wert.

Finanzanlagen bei der meravis GmbH wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den anderen Finanzanlagen wurden Genossenschaftsanteile in Höhe der jeweiligen Geschäftsguthaben und die Aktivwerte für Lebensversicherungen sowie Rückdeckungsversicherungen in Höhe des Deckungskapitals zuzüglich der aufgelaufenen Gewinnanteile ausgewiesen.

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten, der Bauvorbereitungskosten, der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten, 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 Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlages für das Risiko der Nichtabrechenbarkeit bewertet worden.

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

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

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Aufwand in einem späteren Geschäftsjahr darstellt. Darin enthalten sind Einmalentgelte für Erbbaurechte, Ausgaben für Zinssicherungsgeschäfte und Geldbeschaffungskosten.

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 „Projected-Unit-Credit-Methode“ ermittelt. Die Höhe der Rückstellungen wurde in Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages bei Anwartschaften eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5% bis 2,5% 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 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,13%/5,14% zum 31.12.2011 zugrunde gelegt.

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

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. Es ergaben sich keine aktiven und passiven latenten Steuern auf erfolgswirksame Konsolidierungsmaßnahmen gemäß § 306 HGB.

Der passivische Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits in Rechnung gestellte Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellt. Die Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus Zinsbegrenzungsgeschäften und 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 vorhanden sind, den betreffenden Aktivposten zugeordnet worden und zum anderen in Anwendung des Wahlrechtes nach § 309 Abs. 1 Satz 3 HGB (in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung) offen mit anderen Rücklagen verrechnet worden. Der verbleibende passivische Unterschiedsbetrag wird auf der Passivseite unter Rücklage für passivischen Unterschiedsbetrag aus Aufdeckung stiller Reserven ausgewiesen.

Die Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen wurde bis 2009 nach der Quotenkonsolidierung gemäß § 310 Abs. 1 HGB mit dem entsprechenden Anteil am Kapital (100%), die dem Mutterunternehmen gehören, einbezogen. Mit Einführung von BilMoG ist dieses Unternehmen aufgrund der Chancen- und Risikoverteilung als Zweckgesellschaft gem. § 290 Abs. 2 Nr. 4 S.1. HGB vollkonsolidiert.

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.

**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:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Restbuchwerte		
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2011	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2011	Kumulierte Abschrei- bungen Stand 01.01.2011	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Zuschrei- bungen	Umbuchungen (+/-)	Kumulierte Abschrei- bungen Stand 31.12.2011	31.12.2011	01.01.2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	T€
<b>meravis Konzern</b>															
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>															
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten*	1.944.100,13	0,00	118.295,95	3.126,32	0,00	2.059.269,76	839.398,92	0,00	440.329,44	3.126,32	0,00	0,00	1.276.602,04	782.667,72	1.104.701
Geschäfts- oder Firmenwert	384.631,25		0,00	25.198,99	0,00	359.432,26	12.821,04	0,00	71.886,45	0,00	0,00	0,00	84.707,49	274.724,77	371.810
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.328.731,38</b>	<b>0,00</b>	<b>118.295,95</b>	<b>28.325,31</b>	<b>0,00</b>	<b>2.418.702,02</b>	<b>852.219,96</b>	<b>0,00</b>	<b>512.215,89</b>	<b>3.126,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.361.309,53</b>	<b>1.057.392,49</b>	<b>1.476.511</b>
<b>SACHANLAGEN</b>															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	819.038.285,53	0,00	4.258.128,63	17.167.566,33	0,00	806.128.847,83	164.973.859,45	0,00	12.104.976,06	7.879.235,01	0,00	0,00	169.199.600,50	636.929.247,33	654.064.426
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.213.840,32	0,00	1.235.829,66	135.455,70	0,00	37.314.214,28	2.779.916,19	0,00	5.236.000,25	10.707,94	0,00	0,00	8.005.208,50	29.309.005,78	33.433.924
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	630.421,03	0,00	417.234,00	0,00	0,00	1.047.655,03	0,00	0,00	478.210,03	0,00	0,00	0,00	478.210,03	569.445,00	630.421
Technische Anlagen und Maschinen	160.550,70	0,00	12.172,81	6.012,95	0,00	166.710,56	133.799,80	0,00	5.481,92	6.012,95	0,00	0,00	133.268,77	33.441,79	26.751
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**	3.747.986,28	0,00	294.718,42	469.975,25	0,00	3.572.729,45	1.564.924,73	0,00	596.537,36	441.230,18	0,00	0,00	1.720.231,91	1.852.497,54	2.183.062
Anlagen im Bau	3.683.389,86	0,00	1.198.629,01	0,00	0,00	4.882.018,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.882.018,87	3.683.390	
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	316.227,76	0,00	0,00	316.227,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	316.227,76		
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>863.474.473,72</b>	<b>0,00</b>	<b>7.732.940,29</b>	<b>17.779.010,23</b>	<b>0,00</b>	<b>853.428.403,78</b>	<b>169.452.500,17</b>	<b>0,00</b>	<b>18.421.205,62</b>	<b>8.337.186,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.536.519,71</b>	<b>673.891.884,07</b>	<b>694.021.974</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>															
Andere Finanzanlagen	1.641.660,93	0,00	78.904,52	42.041,90	0,00	1.678.523,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.678.523,55	1.641.661	
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.641.660,93</b>	<b>0,00</b>	<b>78.904,52</b>	<b>42.041,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1.678.523,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.678.523,55</b>	<b>1.641.661</b>	
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>867.444.866,03</b>	<b>0,00</b>	<b>7.930.140,76</b>	<b>17.849.377,44</b>	<b>0,00</b>	<b>857.525.629,35</b>	<b>170.304.720,13</b>	<b>0,00</b>	<b>18.933.421,51</b>	<b>8.340.312,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180.897.829,24</b>	<b>676.627.800,11</b>	<b>697.140.146</b>

\* Korrektur der ursprünglichen Anschaffungskosten sowie der kumulierten Abschreibung in Höhe von € -21.693,39 auf Abgänge des Vorjahres  
 \*\* Korrektur der ursprünglichen Anschaffungskosten sowie der kumulierten Abschreibung in Höhe von € -609.998,78 auf Abgänge des Vorjahres

meravis GmbH	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Buchwerte 31.12.2011	Buchwerte 31.12.2010
	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 01.01.2011	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 31.12.2011	kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2011		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>											
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten*	1.324.583,45	115.857,64	0,00	0,00	1.440.441,09	648.452,86	245.133,12	0,00	893.585,98	546.855,11	676.130,59
<b>SACHANLAGEN</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	379.852.804,13	4.072.562,84	17.167.566,33	0,00	366.757.800,64	153.519.036,94	5.624.867,84	7.879.235,01	151.264.669,77	215.493.130,87	226.333.767,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.327.840,33	1.235.829,66	135.455,70	0,00	35.428.214,29	2.701.609,81	5.195.323,42	10.707,94	7.886.225,29	27.541.989,00	31.626.230,52
Grundstücke ohne Bauten	127.899,80	417.234,00	0,00	0,00	545.133,80	0,00	127.899,80	0,00	127.899,80	417.234,00	127.899,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**	2.824.514,29	258.021,20	365.294,49	0,00	2.717.241,00	1.727.834,23	339.560,74	340.378,04	1.727.016,93	990.224,07	1.096.680,06
Anlagen im Bau	3.683.389,86	1.198.629,01	0,00	0,00	4.882.018,87	0,00	0,00	0,00	0,00	4.882.018,87	3.683.389,86
Bauvorbereitungskosten	0,00	208.979,86	0,00	0,00	208.979,86	0,00	0,00	0,00	0,00	208.979,86	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>420.816.448,41</b>	<b>7.391.256,57</b>	<b>17.668.316,52</b>	<b>0,00</b>	<b>410.539.388,46</b>	<b>157.948.480,98</b>	<b>11.287.651,80</b>	<b>8.230.320,99</b>	<b>161.005.811,79</b>	<b>249.533.576,67</b>	<b>262.867.967,43</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	87.572.820,32	150.096,00	155.198,99	0,00	87.567.717,33	6.774.999,00	0,00	0,00	6.774.999,00	80.792.718,33	80.797.821,32
Andere Finanzanlagen	1.495.046,00	73.555,80	50.205,80	0,00	1.518.396,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.518.396,00	1.495.046,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>89.067.866,32</b>	<b>223.651,80</b>	<b>205.404,79</b>	<b>0,00</b>	<b>89.086.113,33</b>	<b>6.774.999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.774.999,00</b>	<b>82.311.114,33</b>	<b>82.292.867,32</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>511.208.898,18</b>	<b>7.730.766,01</b>	<b>17.873.721,31</b>	<b>0,00</b>	<b>501.065.942,88</b>	<b>165.371.932,84</b>	<b>11.532.784,92</b>	<b>8.230.320,99</b>	<b>168.674.396,77</b>	<b>332.391.546,11</b>	<b>345.836.965,34</b>

\* Korrektur der ursprünglichen Anschaffungskosten sowie der kumulierten Abschreibungen in Höhe von € -21.693,39 auf Abgänge des Vorjahres  
 \*\* Korrektur der ursprünglichen Anschaffungskosten sowie der kumulierten Abschreibungen in Höhe von € -609.998,78 auf Abgänge des Vorjahres

Ein nach der Verrechnung verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung bei der meravis Hotel wurde in 2009 mit den Gewinnrücklagen offen verrechnet. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu den Gewinnrücklagen.

Die Erstkonsolidierung der meravis IV erfolgte zum Erwerbszeitpunkt, dem 2. November 2010. Die Kapitalkonsolidierung der neu erworbenen Anteile an der meravis IV führte zu einem als Geschäfts- oder Firmenwert aktivierten Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 384. Der Abgang in 2011 ergibt sich aus der Kaufpreizrückzahlung des Verkäufers aufgrund von Vertragsbedingungen.

**Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH:**

Name und Sitz	Beteiligungs- anteil in %	Art der Konsoli- dierung
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Wohnbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100	Vollkonsolidierung
meravis Hottelbetriebs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	Vollkonsolidierung

Die **Unfertigen Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2011	2010	2011	2010
	T €	T €	T €	T €
Noch nicht abgerechnete Heizkosten	7.980	7.504	3.390	3.914
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	13.474	15.405	7.442	7.953
Wertberichtigung	-400	-420	-340	-360
<b>Unfertigen Leistungen gesamt</b>	<b>21.054</b>	<b>22.489</b>	<b>10.492</b>	<b>11.507</b>

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2011	2010	2011	2010
	T €	T €	T €	T €
Forderungen gegen Gesellschafter	3.690	2.590	3.690	2.590
Sonstige Vermögensgegenstände	40	117	40	17

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 264,6; Vorjahr: T€ 292,8) wird kein Disagio ausgewiesen.

Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Daher ergibt sich nach der Bewertung zum 31.12.2011 ein aktiver Überhang latenter Steuern. Aktive Steuerlatenzen aus den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Anteile an verbundenen Unternehmen, Rückstellungen für Bauinstandhaltung sowie den Sonstigen Rückstellungen werden mit passiven Steuerlatenzen aus den Posten Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen verrechnet. Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können. Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Der Steuersatz bei der Körperschaftsteuer beträgt 15,825 %, der Steuersatz bei der Gewerbesteuer 16,10 %.

Das **gezeichnete Eigenkapital** von T€ 3.600 und die ausgewiesene **Kapitalrücklage** 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	Gesellschafts- vertragliche Rückanlage	Bau- erneuerungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklage
	T €	T €	T €
Bestand meravis GmbH am 31.12.2010	1.800	65.300	20.869
<b>Bestand meravis GmbH am 31.12.2011</b>	<b>1.800</b>	<b>65.300</b>	<b>20.869</b>
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
Aktivischer Unterschiedsbetrag aus Meravis Hotel*	0	0	-4.745
<b>Konzernabschluss zum 31.12.2011</b>	<b>1.800</b>	<b>65.300</b>	<b>12.353</b>

\*Kapitalkonsolidierung 2009

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 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 (9.4.2009). Der **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** i.H.v. T€ 58.602 per 31.12.2011 wurde in 2011 gem. DRS 4 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 1.1.2011 betragen T€ 3.084. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.358.

Die Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten **Pensionszusagen** i.H.v. T€ 2.104 wurde für einen Teil i.H.v. T€ 2.005 durch Wertpapiere mit Anschaffungskosten i. H. v T€ 1.039 gesichert, die ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dienen und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet. Aus der Zeitwertbewertung des verrechneten Vermögens ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von T€ 28. Dem Mehrbetrag stehen frei verfügbare Gewinnrücklagen gegenüber, so dass eine Ausschüttungssperre in Bezug auf den Bilanzgewinn daher nicht besteht. Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere (T€ 1.067) wurde aus dem Börsenkurs am Abschlussstichtag abgeleitet. Der Aufwand aus der Bewertung zum Zeitwert des verrechneten Vermögensgegenstandes in Höhe von T€ 25 wurde mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 107 ausgewiesen.

**Steuerrückstellungen** wurden gebildet für:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2011	2010	2011	2010
	T €	T €	T €	T €
Körperschaftsteuer	113	1.284	113	1.284
Gewerbesteuer	53	31	0	0
<b>Steuerrückstellungen gesamt</b>	<b>166</b>	<b>1.315</b>	<b>113</b>	<b>1.284</b>

Aus der im Geschäftsjahr 2009 gebildeten **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurden für durchgeführte Maßnahmen T€ 372 entnommen. Sie wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2011	2010	2011	2010
	T €	T €	T €	T €
Dachbodendämmung nach EnEV 2009	1.954	0	665	0
Gewährleistungsrückstellung/Schadenersatz	1.213	902	1.213	902
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	878	505	121	59
Zinsen aus Steuerzahlung 2009	832	0	832	0
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	798	381	798	381
Altersteilzeit	772	1.027	391	361
Drohende Verluste aus der Erfüllung eines Mietvertrages	294	0	0	0
Kosten der Hausbewirtschaftung	283	275	0	0
Jahresabschlusskosten	243	227	150	139
Ausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte	225	172	0	0
Urlaubsrückstellungen	217	203	102	72
Prozesskosten	149	148	149	148

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 Gruppe	Bilanzausweis 31.12.2011	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung	
		Unter 1 Jahr	1 - 5 Jahren	Über 5 Jahren		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2011	492.680.462,14	13.775.668,78	88.928.099,27	389.976.694,09	491.564.573,68 GPR*
						1.272.482,65 PF*
	2010	516.156.587,26	31.119.650,48	75.789.164,20	409.247.772,58	510.576.383,05 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2011	26.965.051,06	1.240.647,84	4.082.111,73	21.642.291,49	25.786.733,67 GPR*
	2010	27.641.660,43	1.828.131,84	4.468.198,27	21.345.330,32	25.996.006,57
Erhaltene Anzahlungen	2011	30.371.177,27	30.371.177,27	0,00	0,00	0,00
	2010	29.303.281,36	29.303.281,36	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2011	1.411.014,12	1.411.014,12	0,00	0,00	0,00
	2010	603.310,31	603.310,31	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuung	2011	3.227,28	3.227,28	0,00	0,00	0,00
	2010	1.362,95	1.362,95	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2011	5.137.979,44	5.137.979,44	0,00	0,00	0,00
	2010	4.713.618,62	4.713.618,62	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2011	432.093,56	432.093,56	0,00	0,00	0,00
	2010	305.451,90	301.318,94	4.132,96	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	2011	<b>557.001.004,87</b>	<b>52.371.808,29</b>	<b>93.010.211,00</b>	<b>411.618.985,58</b>	<b>518.623.790,00</b>
	2010	<b>578.725.272,83</b>	<b>67.870.674,50</b>	<b>80.261.495,43</b>	<b>430.593.102,90</b>	<b>536.572.389,62</b>

\* GPR: durch Grundpfandrechte gesichert \* PF: durch Verpfändungen gesichert

meravis GmbH	Bilanzausweis 31.12.2011	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung	
		Unter 1 Jahr	1 - 5 Jahren	Über 5 Jahren		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2011	228.440.943,59	7.319.832,36	50.148.126,97	170.972.984,26	226.351.538,81 GPR*
						1.272.482,65 PF*
	2010	246.078.358,97	25.307.377,51	39.064.797,62	181.706.183,84	240.838.637,11 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2011	16.118.807,35	806.807,81	2.925.672,35	12.386.327,19	15.372.251,99 GPR*
	2010	16.542.097,21	1.412.855,99	3.279.318,61	11.849.922,61	15.388.698,75 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2011	19.014.225,73	19.014.225,73	0,00	0,00	0,00
	2010	18.273.075,81	18.273.075,81	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2011	1.099.391,04	1.099.391,04	0,00	0,00	0,00
	2010	260.577,83	260.577,83	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuung	2011	3.227,28	3.227,28	0,00	0,00	0,00
	2010	1.362,95	1.362,95	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2011	3.763.469,14	3.763.469,14	0,00	0,00	0,00
	2010	3.348.438,97	3.348.438,97	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2011	21.781,02	21.781,02	0,00	0,00	0,00
	2010	6.242.216,76	6.242.216,76	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2011	135.510,49	135.510,49	0,00	0,00	0,00
	2010	76.165,55	72.032,59	4.132,96	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	2011	<b>268.597.355,64</b>	<b>32.164.244,87</b>	<b>53.073.799,32</b>	<b>183.359.311,45</b>	<b>242.996.273,45</b>
	2010	<b>290.822.294,05</b>	<b>54.917.938,41</b>	<b>42.348.249,19</b>	<b>193.556.106,45</b>	<b>256.227.335,86</b>

\* GPR: durch Grundpfandrechte gesichert \* PF: durch Verpfändungen gesichert

Bei den gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, verpfändeten Bankguthaben bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2011	2010	2011	2010
	T €	T €	T €	T €
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	12.446	407	12.446	406
Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	1.750	1.772	0	0
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen	514	0	0	0
Auflösung von freigewordenen Rückstellungen	245	653	157	553
Erstattungen für die Kündigung von EDV-Wartungsverträgen	125	0	0	0

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 819 (davon meravis GmbH: T€ 121) sowie zur Rückstellung für die Dämmung von begehbaren oberen Geschossdecken nach EnEV in Höhe von T€ 1.924 (davon meravis GmbH: T€ 665) enthalten.

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführungen zu Pensionsrückstellungen betreffen, wie im Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt. Darüber hinaus enthält der Personalaufwand Zuführung zur Rückstellung für die Auflösung von Dienstverhältnissen (T€ 168) und Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (T€ 120).

Unter den **Abschreibungen** sind außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 S. 3 HGB auf Betriebsausstattung (T€ 44) und Immobilien der meravis GmbH in Leipzig (T€ 801) und Bad Sachsa (T€ 4.471) sowie die in einem unbebauten Grundstück der meravis KG enthaltenen Planungskosten (T€ 350) ausgewiesen. Die in früheren Jahren mit dem Grundstück erworbenen Rechte werden nicht aufrechterhalten.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2011	2010	2011	2010
	T €	T €	T €	T €
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	650	467	1.115	489
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	520	0	516	0
Zuführung zur Rückstellung für die Erfüllung eines Mietvertrages	294	0	0	0

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten T€ 840 (meravis GmbH: T€ 7) aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen. Daneben wurde in 2011 in Höhe von T€ 832 eine Rückstellung für Zinsnachzahlungen auf Ertragsteuern gebildet.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten Fehlerkorrekturen aus 2010 in laufender Rechnung aus der meravis KG. Dies betrifft Kapitalertragsteuererträge im Wesentlichen aus der Berichtigung der Kapitalertragsteuer auf die fiktive Ausschüttung gemäß § 7 UmwStG der meravis KG in Höhe von T€ 887. Das Außerordentliche Ergebnis im Vorjahr resultierte aus durch BilMoG notwendigen Umbewertung der Pensionsrückstellungen (T€ 28, meravis GmbH T€ 2) sowie den Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitverpflichtungen (T€ 51, meravis GmbH T€ 16).

Die **Erträge aus der Gewinnabführung** der meravis GmbH enthalten ebenfalls Fehlerkorrekturen aus 2010 in laufender Rechnung. Die in 2010 gebuchten Kapitalertragsteuerverwendungen aus der fiktiven Ausschüttung gemäß § 7 UmwG verringerten den Gewinn 2010 bei der meravis KG und die Erträge aus der Ergebnisabführung bei der meravis GmbH um T€ 887. Durch die Berichtigung in laufender Rechnung wurde der fehlende Gewinn in den Erträgen aus Gewinnabführung in 2011 ausgewiesen.

**F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel**

Das erwirtschaftete Eigenkapital setzt sich aus den Gewinnrücklagen und dem Konzernjahresergebnis zusammen.

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital stehen zum 31.12.2011 der Muttergesellschaft ein Bilanzgewinn i.H.v. T€ 8.880 für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 250 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 8.630 auf neue Rechnung vorzutragen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen nicht.

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.

Die Rücklage für den passivischen Unterschiedsbetrag aus der Aufdeckung stiller Reserven resultiert aus den beizulegenden Zeitwerten der erworbenen Immobilien der meravis KG und wird planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer gemäß DRS 4 vereinnahmt. Im Geschäftsjahr 2011 wurden T€ 1.750 erfolgswirksam aufgelöst.

**G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Ertragsteuern wurden in Höhe von T€ 312, Zinsen in Höhe von T€ 20.080 gezahlt.

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 9.176) zusammen. Davon sind T€ 1.273 verpfändete Festgeldguthaben abzuziehen. Die verpfändeten Festgeldguthaben haben sich um T€ 640 im Vergleich zum Vorjahresausweis erhöht. Die Zunahme der planmäßigen Tilgungen sowohl im Konzern als auch bei der meravis GmbH resultiert vor allem aus dem Tilgungsbeginn der umgeschuldeten Akquisitionsdarlehen (einschließlich Vollausswirkungen des Vorjahres). Darüber hinaus hat sich die Zinsdegression ausgewirkt.

Bei der Beurteilung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen von Umschuldungen von Teilen des kurzfristigen Akquisitionsdarlehens aus dem Geschäftsjahr 2009 in langfristige Annuitätendarlehen in Höhe von T€ 30.741 in 2011 valutiert und T€ 29.800 außerplanmäßig zurückgezahlt wurden.

Die Abnahme der sonstigen Passiva bei der meravis GmbH steht vor allem im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Verbindlichkeit gegenüber der meravis KG. Im Konzern hat sich daraus konsolidierungsbedingt keine Auswirkung ergeben. Darüber hinaus ist die Veränderung der sonstigen Passiva vor allem durch den Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung geprägt.

**H. Ergänzende Angaben**

Die meravis-Gruppe verwendet im Rahmen des Kreditmanagements derivative **Finanzinstrumente**. Sie dienen primär der Absicherung gegen Zinssteigerungsrisiken. Gleichzeitig wird der Zinsaufwand in Niedrigzinsphasen optimiert. Durch Collarvereinbarungen werden Risiken aus Schwankungen des variablen Zinsanteils (EURIBOR) auf einen vereinbarten Zinskorridor begrenzt. Sobald der Marktzinssatz oberhalb des abgesicherten Korridors liegt, erhält die meravis Gruppe einen Ausgleich. Sinkt der Marktzins unter die vereinbarte Grenze, so ist die meravis Gruppe zum Ausgleich verpflichtet. Die abgeschlossenen Caps führen dazu, dass die meravis Gruppe von den Kreditgebern einen Ausgleich erhält, wenn der Marktzinssatz den festen Zinssatz übersteigt, während der Floor verpflichtet, einen Ausgleich an die Kreditgeber zu zahlen, wenn der Marktzins den festen Zinssatz unterschreitet.

Der Collar bzw. die Zinscaps und Zinsfloors und die variabel verzinslichen Darlehen werden aufgrund der wirtschaftlichen Verknüpfung im Konzernabschluss als Bewertungseinheit behandelt. Berücksichtigt wird hierbei, dass die Zinssicherungsgeschäfte bis zur Beendigung ihrer Laufzeit tatsächlich durchgeführt werden sollen.

Zum einen sind die Prämien annualisiert über die Laufzeit der Darlehensverträge und werden pro Jahr auf den jeweiligen Darlehensbetrag berechnet. Zum anderen werden die zu Beginn der Laufzeit der Zinssicherungsgeschäfte gezahlten Prämien über die Laufzeit der Verträge als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten im Konzernabschluss der meravis Gruppe abgegrenzt.

Die **Bewertungseinheiten** setzen sich wie folgt zusammen:

Kreditinstitut	Grund-geschäft	Sicherungs-geschäft	Bewertungs-freiheit	Ende	Marktwert 31.12.11*	
	Darlehen in T€	Art	Zinssatz %	Art	Datum	T€
Nord/LB	10.483	Swap	5,30	Mikrohedge	30.11.16	-1.225
Nord/LB	7.855	Floor	2,50	Mikrohedge	11.04.16	292
Nord/LB	7.855	Floor	2,50	Mikrohedge	11.04.18	361
Nord/LB	37.660	Cap	4,00	Mikrohedge	11.04.11	0
Nord/LB	3.855	Collar	1,75-4,00	antizipative	30.09.15	-173
Nord/LB	3.855	Collar	1,75-4,00	antizipative	29.09.17	-236
Helaba	4.401	Swap	4,25	Mikrohedge	28.02.17	-485
Helaba	2.755	Swap	3,87	Mikrohedge	30.12.16	-278
Helaba	1.254	Swap	3,93	Mikrohedge	30.05.18	-102
Helaba	4.163	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.18	-415
Helaba	4.757	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.18	-468
Helaba	3.033	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.29	-630
Helaba	1.699	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.28	-105
Helaba	930	Swap	2,88	Mikrohedge	02.01.18	-185
<b>meravis GmbH</b>	<b>94.555</b>					<b>-3.649</b>
Saar LB	4.780	Collar	3,25-4,35	Makrohedge	31.12.13	-195
Saar LB	15.355	Cap	5,00	Makrohedge	31.12.15	24
Saar LB	15.355	Floor	3,75	Makrohedge	31.12.15	-1.506
Saar LB	8.591	Cap	4,50	Makrohedge	31.12.13	1
Saar LB	8.591	Floor	3,75	Mikrohedge	31.12.13	-488
Saar LB	9.720	Cap	3,50	Makrohedge	30.06.14	17
Hauck & Aufhäuser	9.424	Cap	4,00	Mikrohedge	01.07.13	1
Hauck & Aufhäuser	9.424	Floor	3,00	Mikrohedge	01.07.13	-302
Nord/LB	10.416	Swap	var./4,67	Mikrohedge	28.02.23	-1.554
Nord/LB	5.892	Swap	var./4,79	Mikrohedge	31.03.25	-1.095
Nord/LB	5.892	Swap	var./4,89	Mikrohedge	30.06.29	-1.315
HVB	2.357	Swap	var./3,205	Mikrohedge	30.09.19	-206
HVB	7.646	Swap	var./3,40	Mikrohedge	30.09.21	-800
HVB	20.153	Swap	var./3,115	Mikrohedge	30.03.20	-1.631
HVB	8.743	Swap	var./2,995	Mikrohedge	29.03.19	-636
<b>meravis KG</b>	<b>142.339</b>					<b>-9.685</b>
<b>meravis Gruppe</b>	<b>236.894</b>					<b>-13.334</b>

\* Die Zinssicherungsgeschäfte aus der Sicht der Gesellschaft. Der Marktwert zum Bewertungsstichtag basiert auf den finanzmathematischen Grundlagen des „Black & Scholes-Modells“ (Nord/LB, Hauck & Aufhäuser) der „Mark-to-Market-Methode“ (Saar LB) 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. ein Sicherungsgeschäft für mehrere Darlehen Betrags- und Laufzeitadäquat abgeschlossen wurde (Makrohedge). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die «Critical-Term-Match-Methode» verwendet.

Aus den von den Banken für die Zinssicherungsgeschäfte durchgeführten Marktbewertungen ergeben sich teilweise negative Marktwerte. Im Konzernabschluss 2010 wurde für vier mit negativen Marktwerten bewertete Floors/Collar (Hedge) aufgrund höherer Sicherungsbeträge über den der Grundgeschäfte liegenden Beträge (hervorgerufen aus fortgeschrittenen Tilgungen) und der damit verbunden fehlenden Sicherungsbeziehung eine Drohverlustrückstellung in Höhe von T€ 172 gebildet. Die Drohverlustrückstellung betrifft die Überhänge des Sicherungsgeschäftes, denen kein Grundgeschäft für die Zukunft zugrunde liegt. Im Geschäftsjahr wurde der Rückstellung nach Inanspruchnahme von T€ 28 weitere Rückstellungsbeträge von T€ 81 zugeführt.

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

**Sonstige** nicht in der Bilanz ausgewiesene oder **vermerkte finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen bei der meravis GmbH insgesamt aus der Bautätigkeit i.H.v. T€ 23.700, aus Erbbauzinsen T€ 349 p.a. (meravis GmbH T€ 172 p.a.) sowie aus Mietverträgen (T€ 321 p.a.). Zur Finanzierung der genannten Bautätigkeit werden T€ 1.760 geplant.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2011	2010	2011	2010
	T€	T€	T€	T€
Grundsschuldbestellung Dritter	2.749	1.182	2.749	1.182

Die Grundsschuldbestellungen Dritter betreffen Grundschulden für bereits übergebene aber noch nicht in das Eigentum des Käufers übergegangene Grundstücke aus der Bautätigkeit.

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

Gegenüber einem Kreditinstitut der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft für Finanzmittelkredite bis zu einem Höchstbetrag von T€ 377 übernommen. Zum 31.12.2011 betragen die Verbindlichkeiten T€ 299.

Die Gefahr der Inanspruchnahme aus oben dargestellten Haftungsverhältnissen sehen wir als gering an.

Am 31.12.2011 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 4.700 und bei der meravis KG i.H.v. T€ 5.149, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden neben dem Geschäftsführer durchschnittlich **308 Arbeitnehmer** beschäftigt, davon

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2011	2010*	2011	2010
Kaufmännische und technische Angestellte	125	108	68	65
Gewerbliche Arbeitnehmer	61	9	8	9
Nebenberufliche Hauswarte	97	112	91	100
Auszubildende	28	11	7	8

\* 2010 wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der meravis Hotelbetriebs GmbH nicht ausgewiesen (kaufmännische und technische Angestellte 3, gewerbliche Arbeitnehmer 44 sowie Auszubildende 18).

Auf die Angabe der **Bezüge der Geschäftsführung** wird unter Anwendung von § 314 Abs. 2 S. 2 HGB i.V.m. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

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

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.440 (davon meravis GmbH: T€ 2.005 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 1.067) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 480 (davon meravis GmbH: T€ 185).

**Der Konzernabschlussprüfer** ist der vdW Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen e.V. Das Gesamthonorar ohne Umsatzsteuer des Abschlussprüfers setzt sich gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 67
- Steuerberatungsleistungen T€ 20
- Sonstige Leistungen T€ 62

## I. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH

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

Weiterhin ist sie Alleingesellschafterin der gegründeten meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, mit einem Stammkapital i. H. v. € 25.000,00 sowie Kapitalrücklagen von € 77.425.850,00. Diese wiederum ist faktisch zu 100% direkt an der meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover, sowie der MERTUS 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, beteiligt. Des Weiteren ist die meravis GmbH zu 100% indirekt an der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, beteiligt.

Darüber hinaus ist die meravis GmbH seit Oktober 2010 Alleingesellschafterin der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover. Das Stammkapital beträgt € 100.000,00. Zum 31.12.2011 beträgt der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag € 348.115,36. Darüber hinaus wurde eine Kapitalrücklage i.H.v. € 365.000,00 eingebracht.

Die Überschuldung zum 31.12.2011 wird durch eine Kapitalzuführung im Folgejahr ausgeglichen.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2011 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	Jahresergebnis	Eigenkapital
	T€	T€
meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover	-256	753
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	-318	-348
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	0	77.451
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	0	25
MERTUS 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	0	8.605
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	0	28.512

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

Der Konzernjahresabschluss, dessen Konzernanhang mit dem Anhang des Jahresabschlusses der meravis GmbH zusammengefasst wurde, und der Konzernlagebericht 2011, 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 Geschäftsführungs GmbH, Hannover
- MERTUS 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal
- meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg

## J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2011 die folgenden Mitglieder an:



### Reinhard Meyer, Sulingen

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

### Horst Wendland, Lachendorf

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

### Sven Picker, Kiel

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

### Ingeborg Saffe, Hannover

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

### Ernst-Bernhard Jaensch, Wolfsburg

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

### Bruno Hartwig, Wagenfeld

– seit 07.07.2008 –  
Verwaltungsbeamter

### Horst Brinkmann, Rahden

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

### Inge Jefimov, Hamburg

– seit 19.06.2009 –  
Landesvorsitzende SoVD Hamburg

### Gisela Nowak, Bochum

– seit 19.06.2009 –  
Bilanzbuchhalterin



Zum **Geschäftsführer** sind bestellt:  
**Dipl.-Ök. Matthias Herter, Hannover,**  
**(Vorsitzender)**  
seit dem 01.12.2004

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



**Dipl.-Bw. (FH), Dipl.-Ing. (FH) Ralf Traupe,**  
**Hemmingen**  
seit dem 01.01.2011

**K. Gewinnverwendung der meravis GmbH**

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH von € 8.879.571,00 einen Betrag von € 250.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 8.629.571,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

Hannover, den 30. März 2012

Matthias Herter  
Vorsitzender der Geschäftsführung

Ralf Traupe  
Geschäftsführer

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

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der mit dem Konzernanhang zusammengefasst wurde - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der

#### Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover,

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 27.04.2012

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2011 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der meravis Immobilien Gruppe intensiv begleitet und bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht.

Ferner hat sich der Aufsichtsrat der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

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

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

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2011 sieben Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterversammlung stattgefunden.

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

Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrats des Jahres 2011 lag im Wesentlichen bei der Begleitung der Portfolioverkäufe im Rahmen der meravis Portfoliostrategie. Hierzu wurden die Verkaufs- und Ankaufbeschlüsse beraten und gefasst. Zugrunde gelegt wurden die jeweiligen Wirtschafts- und Finanzpläne sowie die mittelfristige Prognoseplanung der Gesellschaft für die nächsten fünf Jahre. Ferner hat der Aufsichtsrat über den Wirtschaftsplan 2012 entschieden und das Bau- und Arbeitsprogramm der Gesellschaft einstimmig verabschiedet.

Die Bauaktivität der meravis-Gruppe auf der internationalen Bauausstellung IBA wurde begleitet. In einer Exkursion hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit den Zielen der IBA und ihrer Umsetzung vor Ort beschäftigt. Ebenso wurde der im Bau befindliche neue Firmensitz der meravis KG in Augenschein genommen.

Intensiv begleitet wurde vom Aufsichtsrat die Einführung einer Complaincerichtlinie, die in Form einer Betriebsvereinbarung verabschiedet wurde.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des vdW (Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen e. V.) vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2011 uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen. Der Jahresüberschuss beträgt 8.879.571,00 €.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag i.H.v. 250.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest i.H.v. 8.629.571,00 € auf neue Rechnungen 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 erfolgreiche Arbeit in 2011.

Hannover, den 04.06.2012

Reinhard Meyer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



K o n z e r n z a h l e n  
**2011**

## Aktiva

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	782.667,72		1.104.701,21
Geschäfts- oder Firmenwert	274.724,77		371.810,21
	<b>1.057.392,49</b>		<b>1.476.511,42</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	636.929.247,33		654.064.426,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.309.005,78		33.433.924,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	569.445		630.421,03
Technische Anlagen und Maschinen	33.441,79		26.750,90
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.852.497,54		2.183.061,55
Anlagen im Bau	4.882.018,87		3.683.389,86
Bauvorbereitungskosten	316.227,76		0,00
	<b>673.891.884,07</b>		<b>694.021.973,55</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	1.678.523,55		1.641.660,93
<b>ANLAGEVERMÖGEN INGESAMT</b>	<b>676.627.800,11</b>		<b>697.140.145,90</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.388.422,47		5.774.054,84
Bauvorbereitungskosten	767.196,55		424.521,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	9.357.455,70		8.651.508,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	780.611,07		1.752.129,84
Unfertige Leistungen	21.053.752,08		22.488.979,06
Andere Vorräte	332.527,04		299.898,59
geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
	<b>41.679.964,91</b>		<b>39.391.092,03</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.962.766,62		166.481,04
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	244.022,99		15.042,27
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	133.203,52		44.921,03
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	239.116,44		140.214,28
Forderungen gegen Gesellschafter	3.690.000,00		2.590.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.997.158,29		1.461.130,80
	<b>8.266.267,86</b>		<b>4.417.789,42</b>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.175.863,66		6.941.850,76
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>59.122.096,43</b>		<b>50.750.732,21</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3.105.023,21</b>		<b>3.400.745,58</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>738.854.919,75</b>		<b>751.291.623,69</b>

## Passiva

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		3.600.000,00	3.600.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800.000,00
Bauerneuerungsrücklage	65.300.000,00		65.300.000,00
Andere Gewinnrücklagen	12.353.623,52		12.353.623,52
	<b>79.453.623,52</b>		<b>79.453.623,52</b>
<b>Konzerngewinnvortrag</b>		7.359.346,36	2.366.249,75
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		8.153.999,59	5.243.096,61
	<b>98.566.969,47</b>		<b>90.662.969,88</b>
<b>UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		<b>58.601.953,24</b>	<b>60.351.861,58</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.767.087,74		14.564.645,00
Steuerrückstellungen	165.892,72		1.315.631,34
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	814.100,00		1.185.700,00
Sonstige Rückstellungen	8.543.241,30		4.100.756,35
	<b>24.290.321,76</b>		<b>21.166.732,69</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	492.680.462,14		516.156.587,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.965.051,06		27.641.660,43
Erhaltene Anzahlungen	30.371.177,27		29.303.281,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.411.014,12		603.310,31
Verbindlichkeiten aus Betreuung	3.227,28		1.362,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.137.979,44		4.713.618,62
Sonstige Verbindlichkeiten	432.093,56		305.451,90
davon aus Steuern	279.760,67 (Vj. T€ 153)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	32.219,44 (Vj. T€ 43)		
	<b>557.001.004,87</b>		<b>578.725.272,83</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>394.670,41</b>	<b>384.786,71</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>738.854.919,75</b>	<b>751.291.623,69</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	83.425.602,60		83.398.227,67
aus Verkauf von Grundstücken	13.460.814,17		2.614.732,97
aus Betreuungstätigkeit	561.790,89		219.711,58
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.304.544,96		1.206.806,84
	<b>98.752.752,62</b>		<b>87.439.479,06</b>
<b>Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		-1.909.832,55	8.115.019,26
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		16.531.469,80	4.656.180,94
	<b>113.374.389,87</b>		<b>100.210.679,26</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-32.148.384,30		-31.285.266,18
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.758.942,51		-9.210.113,05
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-698.704,07		-464.343,92
	<b>-44.606.030,88</b>		<b>-40.959.723,15</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-8.354.141,88		-7.913.432,11
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 451.832,52 (Vj. T€ 227)	-2.020.887,28		-1.721.599,69
	<b>-10.375.029,16</b>		<b>-9.635.031,80</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-18.933.421,51	-13.496.066,21
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-8.141.382,93	-8.087.629,02
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		58.412,03	36.398,45
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon Erträge aus der Abzinsung EUR 8.245,00 (Vj. T€ 0,00)		778.902,32	484.681,35
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon für Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 840.292,80 (Vj. T€ 1.050)		-21.862.176,07	-19.192.197,21
		<b>-21.024.861,72</b>	<b>-18.671.117,41</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		10.293.663,67	9.361.111,67
<b>Außerordentliche Erträge</b>		0,00	1.687,50
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		0,00	-79.719,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		0,00	-78.031,50
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		551.358,98	-1.313.593,59
<b>Sonstige Steuern</b>		-2.691.023,06	-2.726.389,97
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>8.153.999,59</b>	<b>5.243.096,61</b>
<b>Ausgleichsposten für Jahresergebnisse von konsolidierten Unternehmen vor dem Erwerbszeitpunkt</b>		0,00	0,00
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>8.153.999,59</b>	<b>5.243.096,61</b>

**meravis**

Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Krausenstraße 46  
30171 Hannover

Telefon: 0511 / 496 02 - 0  
Fax: 0511 / 496 02 - 77

[info@meravis.de](mailto:info@meravis.de)  
[www.meravis.de](http://www.meravis.de)