



Mensch. Raum. Vision.
Weil Zukunft heute beginnt.

Geschäftsbericht
2019



Inhaltsverzeichnis

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	10
Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	12
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern-/Einzelabschlusses	12
B. Konsolidierungskreis	12
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	13
D. Konsolidierungsgrundsätze	17
E. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel	36
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	37
H. Ergänzende Angaben	37
I. Konzernverhältnisse/Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	41
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	42
K. Nachtragsbericht	43
L. Gewinnverwendung der meravis GmbH	43
Bestätigungsvermerk	44
Bericht des Aufsichtsrates 2019	52

Bilanz meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	215.203,06		184
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	215.203,06	25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	228.157.250,55		205.809
2. Grundstücke ohne Bauten	20.680.440,39		273
3. Technische Anlagen und Maschinen	7.373,38		9
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	736.923,80		620
5. Anlagen im Bau	20.050.177,57		4.696
6. Bauvorbereitungskosten	130.625,51		0
7. Geleistete Anzahlungen	1.249.527,38	271.012.318,58	9.944
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	114.769.469,12		113.069
2. Andere Finanzanlagen	350,00	114.769.819,12	0
Anlagevermögen insgesamt	385.997.340,76		334.629
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		9.308
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	399.075,40		0
3. Unfertige Leistungen	11.242.871,56		11.246
4. Andere Vorräte	139.801,68	11.781.748,64	104
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	123.266,06		140
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	89,25		6.336
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.208,71		1
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	125.198.667,96		129.482
5. Sonstige Vermögensgegenstände	11.292.713,39	136.761.945,37	1.821
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.815.821,03	17.043
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	133.640,83		149
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	114.492,43	248.133,26	121
Bilanzsumme	546.604.989,06		510.378

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		3.600.000,00	3.600
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800
2. Bauerneuerungsrücklage	146.200.000,00		133.900
3. Andere Gewinnrücklagen	23.211.797,93	171.211.797,93	22.397
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	15.083.313,03		18.064
2. Einstellung in Rücklagen	-12.300.000,00	2.783.313,03	-16.000
Eigenkapital insgesamt	177.595.110,96		163.762
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.792.623,00		1.716
2. Steuerrückstellungen	4.323.061,75		1.217
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	280.300,00		306
4. Sonstige Rückstellungen	3.426.362,43	9.822.347,18	2.858
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	309.761.592,79		296.010
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.634.331,04		14.076
3. Erhaltene Anzahlungen	12.901.799,00		13.801
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	463.820,36		598
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.798.077,69		2.141
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	11.059.777,86		13.608
7. Sonstige Verbindlichkeiten	8.555.111,35	359.174.510,09	271
davon aus Steuern	594.273,74		256
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.701,45		3
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.020,83	16
Bilanzsumme		546.604.989,06	510.378

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	41.818.200,88		41.629
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	18.414.075,15		0
c. aus Betreuungstätigkeit	2.389.621,33		1.933
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	416.571,82	63.038.469,18	126
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-8.923.694,19	6.496
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.567.994,76	4.596
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-22.092.647,27		-21.936
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.746.496,95		-6.866
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.864.787,95	-31.703.932,17	-4.951
5. Rohergebnis		23.978.837,58	21.027
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.353.791,46		-2.840
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-739.724,11 213.002,92	-4.093.515,57	-850 408
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.264.382,46	-5.197
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.323.722,97	-3.793
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		19,25	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.436.364,57	1.598
davon aus verbundenen Unternehmen		2.035.187,97	1.382
davon Aufzinsungen aus Forderungen		2.296,89	3
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.612.760,64	-7.102
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung		-282.832,55	-244
12. Erträge aus Gewinnabführung		11.929.617,54	17.948
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-1.714
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.255.314,80	1.003
15. Ergebnis nach Steuern		16.795.142,50	20.080
16. Sonstige Steuern		-1.711.829,47	-2.015
17. Jahresüberschuss		15.083.313,03	18.065
18. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-12.300.000,00	-16.000
19. Bilanzgewinn		2.783.313,03	2.064



Hannover / Misburg / Cube4 / 52 Wohnungen

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. selbst geschaffene Software	642.676,17		
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	406.843,65		558
3. geleistete Anzahlungen	0,00	1.049.519,82	25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	572.091.298,69		555.368
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.555.341,41		74.977
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.729.951,88		1.294
4. Technische Anlagen und Maschinen	19.994,48		26
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.726.000,03		1.302
6. Anlagen im Bau	37.780.127,70		5.506
7. Bauvorbereitungskosten	2.271.488,11		2.767
8. Geleistete Anzahlungen	526.741,61	699.700.943,91	9.981
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		2.165.250,30	671
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen		44.054.419,82	35.882
3. Andere Finanzanlagen		350,00	
		46.220.020,12	
Anlagevermögen insgesamt		746.970.483,85	688.357
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.796.337,71		2.375
2. Bauvorbereitungskosten	968.594,97		467
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	75.941.384,53		71.066
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	891.442,57		0
5. Unfertige Leistungen	22.319.951,19		21.986
6. Andere Vorräte	142.977,94		110
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	103.060.688,91	27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	439.820,86		331
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	106.926,75		16.957
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	276,00		0
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	517.005,39		395
5. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	9.793.030,33		8.401
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		0
7. Sonstige Vermögensgegenstände	11.445.494,18	22.302.553,51	1.961
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		29.044.914,24	30.864
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.933.272,02	2.038
D. Aktive latente Steuern		1.175.160,00	299
Bilanzsumme		904.487.072,53	845.634

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		3.600.000,00	3.600
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800
2. Bauerneuerungsrücklage	146.200.000,00		133.900
3. Andere Gewinnrücklagen	14.696.609,99	162.696.609,99	13.882
III. Konzernbilanzgewinn			
		4.787.219,03	6.046
Konzerneigenkapital gesamt		171.083.829,02	159.228
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		44.602.686,52	46.353
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.732.322,00		16.302
2. Steuerrückstellungen	4.328.545,75		1.376
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	280.300,00		306
4. Sonstige Rückstellungen	10.742.710,29	32.083.878,04	8.385
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	553.154.646,92		518.635
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.299.457,54		26.772
3. Erhaltene Anzahlungen	61.918.093,02		60.194
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.041.717,74		1.009
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.506.105,32		6.582
6. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	12.500,00		0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	8.733.164,84	656.665.685,38	430
davon aus Steuern	8.268.648,47		383
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	30.899,23		28
E. Rechnungsabgrenzungsposten		50.993,57	62
Bilanzsumme		904.487.072,53	845.634

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern

vom 01.01. bis zum 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	89.127.533,70		88.833
b. aus Verkauf von Grundstücken	63.683.807,37		22.995
c. aus Betreuungstätigkeit	439.181,29		535
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	658.082,60	153.908.604,96	410
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.884.762,79	28.200
3. Sonstige aktivierte Eigenleistung		2.433.587,68	16
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.870.190,43	18.278
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-43.406.512,64		-41.533
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-59.983.194,37		-49.946
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.784,20	-103.397.491,21	-13
6. Rohergebnis		64.699.654,65	67.775
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-11.595.592,76		-10.157
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-2.586.427,66 445.698,39	-14.182.020,42	-2.761 818
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.844.536,31	-14.054
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.925.978,64	-6.040
10. Erträge aus Beteiligungen	120.000,00		0
11. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.279.238,19		-13
12. Erträge aus anderen Finanzanlagen	19,25		
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.334.061,06		864
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-14.875.285,01 1.244.774,37	-10.141.966,51	-15.667 1.466
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.397.774,92	907
16. Ergebnis nach Steuern		16.207.377,85	20.854
17. Sonstige Steuern		-3.101.969,69	-3.513
18. Konzernjahresüberschuss		13.105.408,16	17.341
19. Konzerngewinnvortrag		3.981.810,87	4.705
20. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-12.300.000,00	-16.000
21. Konzernbilanzgewinn		4.787.219,03	6.046



Hannover / List / Tizianatelier / 26 Wohnungen

Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2019

A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern-/Einzelabschlusses

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

Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie der Konzernrichtlinie beachtet. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fand das für die Wohnungsunternehmen entwickelte Formblatt in der Fassung vom 17.07.2015 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.

Um die Ergebnisschätzung innerhalb der Wirtschafts- und Finanzplanung IT-gestützt genauer darstellen zu können, wurden abweichend zum Vorjahr die im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der meravis Immobilienmanagement GmbH angefallenen Hauswartkosten bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Vorjahr: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen) ausgewiesen.

Bei der Durchbrechung der Darstellungstetigkeit wurden die entsprechenden Vorjahresausweise unverändert beibehalten und nicht entsprechend umgegliedert. Aufgrund dessen sind die Posten im Einzelabschluss der meravis GmbH in Höhe von T€ 818,5 (Vorjahr: T€ 812,5) nicht miteinander vergleichbar.

B. Konsolidierungskreis

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

- meravis Wohnungsbau- und 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, vormals: smurli GmbH)

Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben. Wesentliche Beteiligungen der Bauträger GmbH an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (aufgeführt in Anlage 1 zum Anhang) werden nach der Equity-Methode bilanziert. Entsprechend dem Wahlrecht nach § 311 Abs. 2 HGB ist die ARGE meravis/Delta, Hannover, nicht bilanziert worden.

Im Geschäftsjahr hat die meravis Bauträger GmbH im Zusammenhang mit einem Immobilienprojekt in Kiel 50 % der Geschäftsanteile an der Baum meravis Waterkant Immobilien GmbH, Hannover, erworben.

C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der meravis GmbH einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt und entsprechen der Konzernrichtlinie. Für die assoziierten Unternehmen wurde auf eine Anpassung gemäß § 312 Abs. 5 Satz 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),
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Die Rückstellungen wurden basierend auf vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in einem pauschalen Bewertungsverfahren ermittelt. In Anwendung des in Art. 67 Abs. 3 EGHGB eingeräumten Wahlrechts wurden Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB in der bis zum 28. Mai 2008 geltenden Fassung beibehalten (Bauinstandhaltungsrückstellungen).

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

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

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- vor dem 21.06.1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2,00 %
- vor dem 01.01.1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25 %
- nach dem 01.01.1991 erworbene Mietwohnanlagen mit 2,00 %
- nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2,00 %
- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.1994 mit 4,00 %
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 mit 5,00 – 7,00 %
- separat erfasste Modernisierungskosten mit 2,00 % (ab dem Jahr 2010 als Nachträgliche Herstellungskosten nach der verbleibenden Restnutzungsdauer)

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

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Selbstständig 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 2014) 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.

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

Die Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten neben erworbenen Anteilen Einlagen und anteilige Jahresüberschüsse. Unter den Abgängen sind anteilige Jahresfehlbeträge sowie Dividendenausschüttungen und veräußerte Anteile erfasst.

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

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

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

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

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

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

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages bei Anwartschaften eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % p. a. und bei Leistungsempfängern Anpassungen von 2,0 % p. a. angesetzt, sowie der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % (Vorjahr: 3,34 bzw. 3,22 %)

vom Oktober 2019 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 zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz von sieben Jahren (1,96 Vorjahr: 2,43 bzw. 2,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.547 im Konzern und in Höhe von T€ 286 bei der meravis GmbH. Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag der meravis GmbH (T€ 286) sowie der Unterschiedsbetrag bei der meravis Immobilienmanagement GmbH (T€ 291) für die Ausschüttung gesperrt.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i. H. v. T€ 3.104 (Konzern: T€ 18.044) wurden durch einen Sparkassenbrief mit einem Nennwert i. H. v. T€ 1.312 gesichert, der ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dient und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen ist. Er wurde gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet.

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

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

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

D. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

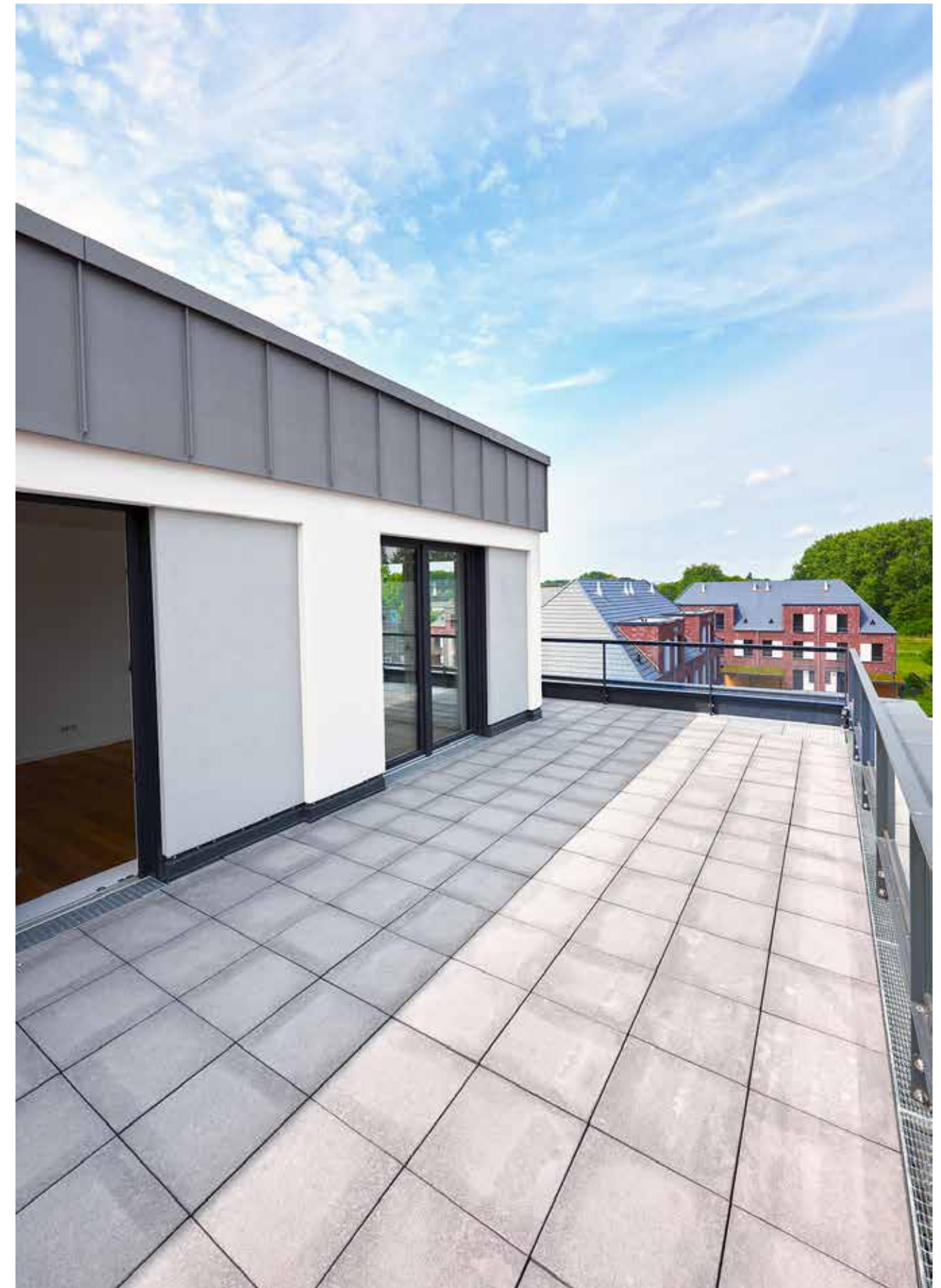
Konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen wurden eliminiert. Diese entstanden im Wesentlichen aus weiterberechneten Erträgen und Aufwendungen, Beteiligungserträgen und Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen.

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

E. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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



Laatzen / Alt-Laatzen / Am Flebbehof / Eigentumswohnungen / Reihenhäuser / Mietwohnungen / Pflegestation

**Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH
Anlagenpiegel zum 31.12.2019**

meravis GmbH	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2019	01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.540.584,37	89.029,93	0,00	0,00	1.629.614,30	1.356.758,01	57.653,23	0,00	1.414.411,24	215.203,06	183.826,36
2. 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
3. Geleistete Anzahlungen	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	225.564,50	25.132,80**	0,00	250.697,30	0,00	25.132,80
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.791.281,67	89.029,93	0,00	0,00	1.880.311,60	1.582.322,51	82.786,03	0,00	1.665.108,54	215.203,06	208.959,16
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.248.384,50	12.977.501,76	0,00	14.277.519,53	399.503.405,79	166.439.757,85	4.906.397,39	0,00	171.346.155,24	228.157.250,55	205.808.626,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	273.009,54	20.407.430,85	0,00	0,00	20.680.440,39	0,00	0,00	0,00	0,00	20.680.440,39	273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	13.825,09	0,00	0,00	0,00	13.825,09	5.069,20	1.382,51	0,00	6.451,71	7.373,38	8.755,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.412.335,11	366.212,84	27.160,55	0,00	2.751.387,40	1.792.238,70	246.465,03	24.240,13	2.014.463,60	736.923,80	620.096,41
6. Anlagen im Bau	4.696.206,24	19.918.152,34	0,00	-4.555.851,01	20.058.507,57	0,00	8.330,00***	0,00	8.330,00	20.050.177,57	4.696.206,24
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	130.625,51	0,00	0,00	130.625,51	0,00	0,00	0,00	0,00	130.625,51	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	9.943.984,16	1.249.474,38	209.906,50	-9.734.024,66	1.249.527,38	0,00	19.021,50****	19.021,50	0,00	1.249.527,38	9.943.984,16
Summe Sachanlagen	389.587.744,64	55.049.397,68	237.067,05	-12.356,14	444.387.719,13	168.237.065,75	5.181.596,43	43.261,63	173.375.400,55	271.012.318,58	221.350.678,89
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	114.771.926,35	1.700.000,00	0,00	0,00	116.471.926,35	1.702.457,23	0,00	0,00	1.702.457,23	114.769.469,12	113.069.469,12
2. Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
Summe Finanzanlagen	114.772.276,35	1.700.000,00	0,00	0,00	116.472.276,35	1.702.457,23	0,00	0,00	1.702.457,23	114.769.819,12	113.069.819,12
Anlagevermögen insgesamt	506.151.302,66	56.838.427,61	237.067,05	-12.356,14	562.740.307,08	171.521.845,49	5.264.382,46	43.261,63	176.742.966,32	385.997.340,76	334.629.457,17

*Umbuchung aus Anlagen im Bau 12.356,14 EUR ins Umlaufvermögen **davon außerplanmäßig: 25.132,80 EUR
davon außerplanmäßig: 8.330,00 EUR *davon außerplanmäßig: 19.021,50 EUR

meravis Konzern	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2019	01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	102.627,49	540.048,68	0,00	0,00	642.676,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	642.676,17	102.627,49
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.603.133,75	89.029,93	0,00	0,00	1.692.163,68	1.147.273,66	138.046,37	0,00	0,00	1.285.320,03	406.843,65	455.860,09
3. Geschäfts- oder Firmenwert	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	0,00	0,00
4. geleistete Anzahlungen	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	225.564,50	25.132,80**	0,00	0,00	250.697,30	0,00	25.132,80
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.315.890,80	629.078,61	0,00	0,00	2.944.969,41	1.732.270,42	163.179,17	0,00	0,00	1.895.449,59	1.049.519,82	583.620,38
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	779.852.191,10	13.717.331,36	67.657,61	14.277.519,53	807.779.384,38	224.484.344,55	11.203.741,14	0,00	0,00	235.688.085,69	572.091.298,69	555.367.846,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	88.032.239,57	838.410,76	573.172,41	-11.627.678,11	76.669.799,81	13.055.669,43	1.990.936,88	87.750,89	-844.397,02	14.114.458,40	62.555.341,41	74.976.570,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.293.980,56	21.401.177,32	0,00	34.794,00	22.729.951,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.729.951,88	1.293.980,56
4. Technische Anlagen und Maschinen	145.176,73	0,00	0,00	0,00	145.176,73	119.754,21	5.428,04	0,00	0,00	125.182,25	19.994,48	25.422,52
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.674.876,91	933.437,53	181.700,51	2.380,00	2.428.993,93	372.679,67	434.960,17	104.645,94	0,00	702.993,90	1.726.000,03	1.302.197,24
6. Anlagen im Bau	5.506.274,53	23.559.520,25	0,00	9.567.059,94	38.632.854,72	0,00	8.330,00***	0,00	844.397,02	852.727,02	37.780.127,70	5.506.274,53
7. Bauvorbereitungskosten	2.868.701,12	2.018.844,83	0,00	-2.495.232,84	2.392.313,11	101.885,59	18.939,41****	0,00	0,00	120.825,00	2.271.488,11	2.766.815,53
8. Geleistete Anzahlungen	9.981.158,16	526.688,61	209.906,50	-9.771.198,66	526.741,61	0,00	19.021,50*****	19.021,50	0,00	0,00	526.741,61	9.981.158,16
Summe Sachanlagen	889.354.598,68	62.995.410,66	1.032.437,03	-12.356,14	951.305.216,17	238.134.333,45	13.681.357,14	211.418,33	0,00	251.604.272,26	699.700.943,91	651.220.265,23
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	685.558,00	1.553.681,98	58.783,79	0,00	2.180.456,19	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	2.165.250,30	670.352,11
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	35.882.350,00	11.672.069,82	3.500.000,00	0,00	44.054.419,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.054.419,82	35.882.350,00
3. Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
Summe Finanzanlagen	36.568.258,00	13.225.751,80	3.558.783,79	0,00	46.235.226,01	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	46.220.020,12	36.553.052,11
Anlagevermögen insgesamt	928.238.747,48	76.850.241,07	4.591.220,82	-12.356,14	1.000.485.411,59	239.881.809,76	13.844.536,31	211.418,33	0,00	253.514.927,74	746.970.483,85	688.356.937,72

* Umbuchung aus Anlagen im Bau 12.356,14 EUR ins Umlaufvermögen ** davon außerplanmäßig: 25.132,80 EUR *** davon außerplanmäßig: 8.330,00 EUR
**** davon außerplanmäßig: 18.939,41 EUR ***** davon außerplanmäßig: 19.021,50 EUR

Bei den Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden im Geschäftsjahr die Entwicklungskosten einer Mieter-Smartphone-App i. H. v. T€ 25,1 außerplanmäßig abgeschrieben.

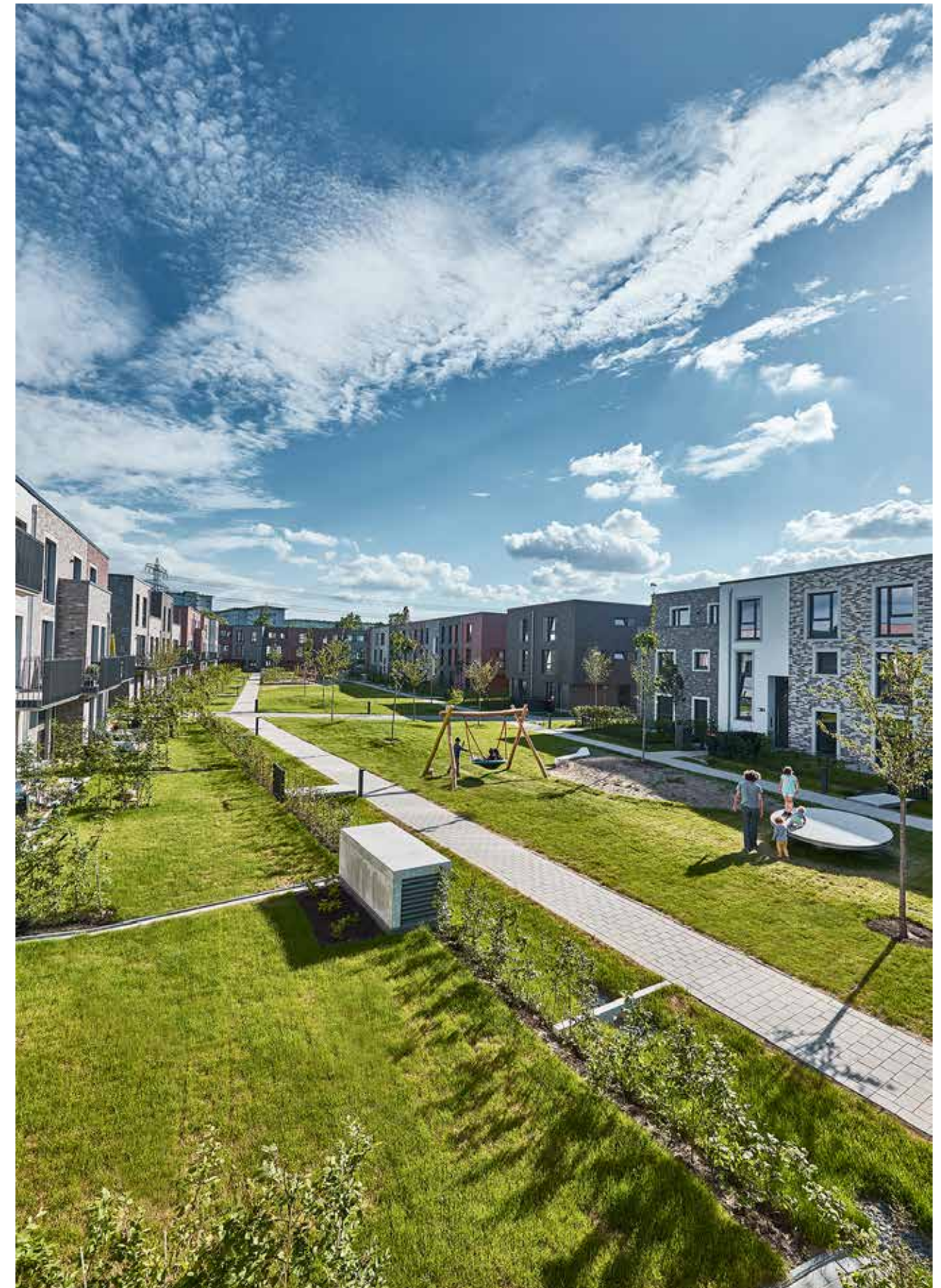
Die Erstkonsolidierung der meravis Immobilienmanagement erfolgte zum Erwerbszeitpunkt, dem 2. November 2010. Die Kapitalkonsolidierung der neu erworbenen Anteile an der meravis Immobilienmanagement führte zu einem als Geschäfts- oder Firmenwert aktivierten Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 384. In 2011 ergab sich ein Abgang aus der Kaufpreisrückzahlung des Verkäufers aufgrund von Vertragsbedingungen. Im Geschäftsjahr 2012 wurde der aktivierte Geschäfts- und Firmenwert aufgrund der nachhaltigen Verlustsituation in Höhe von T€ 275 vollständig außerplanmäßig abgeschrieben.

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

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen im meravis Konzern vor allem Anschaffungskosten aus Zukäufen und Fertigstellungen von Neubaumaßnahmen (T€ 11.083, davon meravis GmbH T€ 11.083) sowie Herstellungskosten aus Modernisierungen (T€ 3.214). Davon entfielen auf die meravis GmbH Modernisierungskosten i. H. v. T€ 1.894.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten** beinhalten den Erwerb von Grundstücken, auf denen die Bebauung mit Wohnungen vorgesehen ist.

Bei den **Anlagen im Bau** betreffen die Zugänge mit T€ 21.329 insbesondere den Neubau von Wohnungen. T€ 2.257 entfallen auf den Umbau und T€ 928 auf den Neubau von Gewerbeimmobilien.



Hamburg-Jenfeld / Jenyard / 120 Wohneinheiten

Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH

Verbundene Unternehmen der meravis GmbH	Beteiligungs- anteil/Stimmrechte in %	Art der Konsolidierung	gezeichnetes	Jahresergebnis	Eigenkapital	Jahresabschluss
Name und Sitz			Kapital/Kommandit- einlage			
			T€	T€	T€	Jahr
meravis Immobilienmanagement GmbH, Hannover (bis 01.03.2018 meravis Immobilienverwaltungs GmbH)	100	Vollkonsolidierung	100	-1.557	602	2019
meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg*	100	Vollkonsolidierung	6.400	0	28.512	2019
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover**	100	Vollkonsolidierung	25	0	77.451	2019
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover**	100	Vollkonsolidierung	25	0	25	2019
meravis Bauträger GmbH, Hamburg**	100	Vollkonsolidierung	25	0	3.000	2019
meravis Bauservice GmbH, Hannover**	100	Vollkonsolidierung	25	0	52	2019
meravis Service GmbH, Hannover**	100	Vollkonsolidierung	25	0	25	2019
meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover**	100	Vollkonsolidierung	25	0	29.500	2019
Spiri.Bo GmbH, Hamburg	100	Vollkonsolidierung	25	-193	43	2019
Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen der meravis Bauträger GmbH			T€	T€	T€	Jahr
Name und Sitz						
Wasserstadt Limmer Projekt 1 GmbH, Hannover	50,00	Equity-Methode	25	-12	-1	2019
Wasserstadt Limmer Projekt 2 GmbH, Hannover	50,00	Equity-Methode	25	-9	3	2019
Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover	10,63	Equity-Methode	25	-1	21	2018
Zentrum Kronsberg-Süd Verwaltungs GmbH, Hannover	50,00	Equity-Methode	25	2	27	2018
Kronsberg Quartier B11 GmbH & Co. KG, Hannover***	50,00	Equity-Methode	500	-31	466	2018
Kronsberg Quartier B12 GmbH & Co. KG, Hannover****	50,00	Equity-Methode	500	-21	476	2018
Kronsberg Mitte Erschließungs GmbH, Hannover	10,63	Equity-Methode	1000	-16	218	2018
Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover*****	10,63	Equity-Methode	1000	-46	1.771	2018
Stadtquartier Goseriende GmbH, Hannover	50,00	Equity-Methode	25	1.584	2.699	2019
Baum meravis Waterkant Immobilien GmbH, Hannover	50,00	Equity-Methode	25	-18	1	2019
ARGE meravis/Delta, Hannover	50,00	untergeordnete Bedeutung	0	-	-	-

(an den Gesellschaften Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Kronsberg Mitte Erschließungs GmbH und Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG werden mittelbar durch die 50 % Beteiligung an den Gesellschaften Kronsberg Quartier B11 GmbH & Co. KG und Kronsberg Quartier B12 GmbH & Co. KG zusätzlich 10,34 % Beteiligungen gehalten)

* nach Gewinnverteilung ** nach der Ergebnisabführung *** in 2019 wurden T€ 200 dem Kapitalkonto II zugeführt
**** in 2019 wurden T€ 100 dem Kapitalkonto II zugeführt ***** in 2019 wurden T€ 500 dem Kapitalkonto II zugeführt

Die Beteiligungsanteile an der Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Kronsberg Mitte Erschließungs GmbH sowie der Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG haben sich planmäßig durch Übertragung bzw. Kapitalerhöhung an weitere Gesellschafter von 44,91 % bzw. 16,18 % auf 10,63 % verringert.

Das Gemeinschaftsunternehmen ARGE meravis/Delta, Hannover, wird wegen untergeordneter Bedeutung nicht nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Die „Unfertigen Leistungen“ setzen sich wie folgt zusammen.

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
a. Noch nicht abgerechnete Heizkosten	7.141	7.289	3.418	3.527
b. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	15.153	14.849	8.165	7.989
c. Wertberichtigung	-980	-815	-340	-270
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	21.314	21.323	11.243	11.246
Unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden	1.006	663	0	0
Unfertige Leistungen	22.320	21.986	11.243	11.246

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
Forderungen gegen meravis Bauträger GmbH	0	0	35.325	35.325
Forderungen gegen Gesellschafter	0	0	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	31	41	31	41
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	4.800	4.800	0	0

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

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 134; Vorjahr: T€ 149) wird kein Disagio ausgewiesen.

Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Im Konzern sind im Geschäftsjahr folgende temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern bei folgenden Posten führen:

	T€
Aktive Latenzen	
Grundstücke mit Wohnbauten, Geschäfts- und anderen Bauten (abzügl. § 6b-Rücklage)	30.240
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	2
Pensionsrückstellungen	3.703
	33.945
Passive Latenzen	
Rücklage § 5 Abs. 7 EStG	881

Es bestehen zum 31.12.2019 steuerliche Verlustvorträge von insgesamt T€ 9.721 zur Gewerbesteuer, 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. Erfolgswirksame Konsolidierungsmaßnahmen ergaben aktive latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von T€ 1.175 (Vorjahr T€ 0).

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	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen T€	Bau- erneuerungs- rücklage T€	Andere Gewinn- rücklagen T€
Bestand meravis GmbH am 31.12.2018	1.800	133.900	22.398
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2018 der meravis GmbH	0	0	815
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	12.300	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2019	1.800	146.200	23.213
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
Konzernabschluss zum 31.12.2019	1.800	146.200	14.697

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

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

Aus der Verrechnung des zum Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der meravis KG und der auf die Beteiligungs GmbH angewachsenen Mertus KG mit den Anteilen des Mutterunternehmens im Rahmen der Neubewertungsmethode in 2009 resultierte ein passivischer Unterschiedsbetrag von T€ 63.436. Ingesamt 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€ 44.602 per 31.12.2019 wurde in 2019 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 01.01.2019 betragen T€ 17.084. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.379.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
Körperschaftsteuer	3.056	736	3.053	734
Gewerbesteuer	698	94	695	0
Umsatzsteuer	575	546	575	483
	4.329	1.376	4.323	1.217

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr 2019 und wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende wesentliche Rückstellungen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	3.691	2.876	1.634	1.415
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	2.534	2.129	638	0
Gewährleistungsrückstellung/Schadensersatz	2.086	907	0	0
Altersteilzeit	586	377	339	226
Kosten der Hausbewirtschaftung	557	736	254	316
Urlaubsrückstellungen	351	334	126	118
Jahresabschlusskosten / -Prüfung / Aufbewahrung	306	335	221	235
Prozesskosten	142	143	0	0
Zinsen § 233a AO	77	95	77	95
Erbrachte noch nicht abgerechnete Leistungen	22	17	22	377



Hamburg-Jenfeld / Jenyard / 120 Wohneinheiten

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich wie folgt:

Verbindlichkeitspiegel GmbH

meravis GmbH	Bilanz- ausweis 31.12.2019	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2019	309.761.592,79	60.413.358,93	69.770.731,43	179.577.502,43	299.376.400,31	GPR*, Schu*
	2018	296.009.804,38	61.868.452,25	41.631.465,76	192.509.886,37	189.903.075,03	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2019	13.634.331,04	2.987.361,23	1.717.741,05	8.929.228,76	13.634.331,04	GPR*, Bü*
	2018	14.075.770,44	441.439,43	4.276.138,91	9.358.192,10	14.075.770,44	GPR*, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2019	12.901.799,00	12.901.799,00				
	2018	13.801.300,13	13.801.300,13				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2019	463.820,36	463.820,36				
	2018	597.836,72	597.836,72				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2019	2.798.077,69	2.763.399,60	34.678,09			
	2018	2.140.577,71	2.140.577,71				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2019	11.059.777,86	11.059.777,86				
	2018	13.607.625,47	13.607.625,47				
Sonstige Verbindlichkeiten	2019	8.555.111,35	8.555.111,35				
	2018	270.643,81	270.643,81				
Gesamtbetrag	2019	359.174.510,09	99.144.628,33	71.523.150,57	188.506.731,19	313.010.731,35	
	2018	340.503.558,66	92.727.875,52	45.907.604,67	201.868.078,47	203.978.845,47	

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

Verbindlichkeitspiegel Konzern

meravis Konzern	Bilanz- ausweis 31.12.2019	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren			
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2019	553.154.646,92	76.168.950,52	99.560.359,15	377.425.337,25	537.617.444,75	GPR*, Schu*
	2018	518.635.337,36	76.510.591,74	69.704.091,85	372.420.653,77	412.209.893,34	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2019	24.299.457,54	3.284.354,81	3.002.385,29	18.012.717,44	24.299.457,54	GPR*, Bü*
	2018	26.771.987,47	780.104,73	5.749.846,34	20.242.036,40	26.771.987,47	GPR*, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2019	61.918.093,02	61.918.093,02	0,00	0,00	0,00	
	2018	60.194.320,36	60.194.320,36	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2019	1.041.717,74	1.041.717,74	0,00	0,00	0,00	
	2018	1.009.478,05	1.009.478,05	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2019	7.506.105,32	7.354.979,44	151.125,88	0,00	0,00	
	2018	6.581.535,71	6.550.139,49	31.396,22	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	2019	12.500,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	
	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2019	8.733.164,84	8.733.164,84	0,00	0,00	0,00	
	2018	430.389,26	430.389,26	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2019	656.665.685,38	158.513.760,37	102.713.870,32	395.438.054,69	561.916.902,29	
	2018	613.623.048,21	145.475.023,63	75.485.334,41	392.662.690,17	438.981.880,81	

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

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

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten betreffen vor allem Valutierungen (meravis Konzern: T€ 77.315; meravis GmbH: T€ 22.101), planmäßige (meravis Konzern: T€ 12.247; meravis GmbH: T€ 5.700) und außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen (meravis Konzern: T€ 35.501; meravis GmbH: T€ 12.369). Weitere Veränderungen ergeben sich im kurzfristigen Bereich im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Kontokorrentlinien und der Abgrenzung von Zins- und Tilgungsleistungen.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Abweichend vom Vorjahr wurden die im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der meravis GmbH und der meravis Immobilienmanagement GmbH angefallenen Hauswartkosten bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Vorjahr: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen) ausgewiesen. Aufgrund dessen sind die Posten im Einzelabschluss der meravis GmbH in Höhe von T€ 818,5 (Vorjahr: T€ 812,5) nicht miteinander vergleichbar.

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

Sonstige betriebliche Erträge	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
Auflösung von frei gewordenen Rückstellungen	1.512	1.585	525	768
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	1.091	861	435	424
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	425	13.451	0	3.013
Schadensersatzleistungen von Mietern	362	424	195	222

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
Nebenkosten der Geldbeschaffung	24	338	16	330

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	26	15	26	15
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenem Mietforderungen	48	44	37	31
Steuererstattungen früherer Jahre	0	1.789	0	1.789
Nachaktivierung technische Betreuungsleistungen	604	0	182	0

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 3.691 (davon meravis GmbH: T€ 1.634) enthalten.

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführungen zu Pensionsrückstellungen betreffen, wie im Vorjahr um den unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Die **Abschreibungen** betreffen mit T€ 71,4 außerplanmäßige Abschreibungen (davon meravis GmbH: T€ 52,5). T€ 18,9 betreffen die meravis Gewerbeimmobilien GmbH.

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	559	354	437	180
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	77	125	3	81

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** ist maßgeblich geprägt durch den Gewinn der Projektgesellschaft Goseriede in Höhe von T€ 1.337. Demgegenüber stehen Verluste in Höhe von T€ 59 resultierend aus diversen Unternehmen.

Unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.525 (davon T€ 283 meravis GmbH) ausgewiesen.

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Zinsen für Steuererstattungen in Höhe von T€ 2.399 (davon T€ 2.399 meravis GmbH) enthalten.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten den Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 3.299 für den Veranlagungszeitraum 2019 sowie Steuererstattungen für frühere Jahre.

Die folgende Übersicht leitet den erwarteten Steueraufwand für den Veranlagungszeitraum 2019 über:

	T€	T€
Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern		15.503
Unternehmenssteuersatz 32,63 %		
Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag 15,83 %	2.454	
Gewerbsteuer 16,80 %	2.605	5.059
Gewerbsteuerliche Modifikation		-1.945
Hinzurechnungen nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben		450
Steueränderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen		-245
Steerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge		-1.158
Sonstige Steuereffekte (vororganschaftliche Mehr- und Minderabführungen u. a.)		988
Steuerbelastung		3.149

F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital zum 31.12.2019 setzt sich aus dem Konzernjahresüberschuss abzgl. der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage zusammen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2019 steht nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 12.300 ein Bilanzgewinn der Muttergesellschaft i. H. v. T€ 2.783 (Vorjahr: T€ 2.064) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 750 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 2.033 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen in Höhe von T€ 577 aufgrund der oben erläuterten Änderung des durchschnittlichen Marktzinssatzes bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen. Weiterhin wurde zum 31.12.2019 selbst geschaffene Software in Höhe von T€ 643 bilanziert.

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

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

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

Im Geschäftsjahr fielen Entwicklungskosten in Höhe von T€ 540 an. Diese betreffen in vollem Umfang selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände.

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelbestand des Konzerns setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 29.045) abzüglich eines in Anspruch genommenen Kontokorrent (T€ 27.092) sowie verpfändeten Bankguthaben (T€ 700) zusammen.

H. Ergänzende Angaben

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

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

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

Kreditinstitut	Grundgeschäft Darlehen in T€	Sicherungsgeschäft		Art der Bewertungs- einheit	Ende	Marktwert 31.12.2019* T€
		Art	Zinssatz in %			
Nord/LB	3.174	Swap	3,09	Mikrohedge	30.09.2037	-367
Nord/LB	9.238	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-1.080
Nord/LB	13.668	Swap	2,98	Mikrohedge	21.12.2035	-1.540
Nord/LB	7.036	Swap	2,15	Mikrohedge	09.04.2038	-1.031
Helaba	2.069	Swap	0,98	Mikrohedge	30.03.2032	-125
Helaba	1.653	Swap	0,87	Mikrohedge	31.12.2031	-88
Helaba	487	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-110
Helaba	1.666	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-416
Helaba	5.580	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	-659
Helaba	4.592	Swap	1,54	Mikrohedge	30.06.2040	-594
Helaba	9.667	Swap	1,58	Portfoliehedge	30.12.2048	-1.592
meravis GmbH	58.830					-7.602
Nord/LB	5.265	Swap	4,89	Mikrohedge	29.06.2029	-1.910
Nord/LB	5.268	Swap	4,79	Mikrohedge	31.03.2025	-1.159
Nord/LB	9.364	Swap	4,67	Mikrohedge	28.02.2023	-1.249
Nord/LB	2.271	Swap	2,45	Mikrohedge	31.10.2034	-397
Nord/LB	13.012	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-1.522
HVB	1.943	Swap	2,58	Mikrohedge	28.06.2030	-437
HVB	7.040	Swap	2,44	Mikrohedge	28.07.2030	-1.465
HVB	16.126	Swap	2,66	Mikrohedge	28.07.2030	-3.650
HVB	6.303	Swap	2,96	Mikrohedge	28.07.2030	-1.639
HVB	6.916	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	-306
HVB	28.057	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	-1.243
meravis KG	101.565					-14.977
Helaba	10.477	Swap	1,51	Mikrohedge	30.06.2047	-1.569
meravis GI	10.477					-1.569
meravis Gruppe	170.872					-24.148

* Die Zinssicherungsgeschäfte aus der Sicht der Gesellschaft
Der Marktwert zum Bewertungsstichtag basiert auf den finanzmathematischen Grundlagen des „Black & Scholes-Modells“ (Nord/LB, der „Mark-to-Market-Methode“ (Helaba) bzw. auf eigenen proprietären Bewertungsmodellen (HVB)

Die gegenläufigen Wertänderungen von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich grundsätzlich im vollen Umfang in Höhe der aufgeführten Beträge und in den Sicherungszeiträumen (=Darlehenszeiträume) aus, da die Darlehen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in betraglich gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden (Mikrohedge bzw. Portfoliehedge). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Term-Match-Methode“ verwendet.

Sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen**

stellen sich wie folgt dar:

	meravis Gruppe T€	davon meravis GmbH T€
aus Grundstücksgeschäften	62.659	61.964
aus Bauverpflichtungen	72.545	2.085
aus Darlehenszusage an verbundene Unternehmen	–	3.000
Erbbauszinsen p. a.	552	331
IT-Wartungsverträgen p. a.	325	296

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019 T€	2018 T€	2019 T€	2018 T€
Grundschuldbestellung Dritter	10.063	19.182	–	1.205
Dingliche Sicherung (Grundschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	–	–	848	872
aus der Kapitaldienstsicherungserklärung (Haftungsverpflichtung) gegenüber einem Kreditgeber (Kreditinstitut) der meravis Gewerbeimmobilien GmbH	–	–	–	5.532
aus Kreditrahmenvertrag für öffentliche Mittel der meravis Gewerbeimmobilien GmbH (gegenüber Kreditinstitut)	–	–	1.100	–
aus Vertragserfüllungsbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH)	1.054	1.054	–	–
aus quotaler Rückbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG)	4.533	4.533	–	–
aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	–	–	14.162	7.825
	15.650	24.769	16.110	15.434

Darüber hinaus haftet die meravis GmbH aus einer Patronatserklärung für die meravis Immobilienmanagement GmbH.

Die Gefahr der Inanspruchnahme aus oben dargestellten Haftungsverhältnissen sehen wir auf Grundlage der Wirtschaftsplanung der Unternehmen der meravis Gruppe als gering an.

Am 31.12.2019 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i. H. v. T€ 11.905 und bei der meravis GmbH i. H. v. T€ 5.811, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **209 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **43** Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2019	2018	2019	2018
Kaufmännische und technische Angestellte	170	150	42	35
Gewerbliche Arbeitnehmer	31	25	0	1
Nebenberufliche Hauswarte	7	12	0	0
Auszubildende	13	11	12	11
Geringfügig Beschäftigte	1	0	1	0

Auf die Angabe der **Bezüge der Geschäftsführung** wird unter Anwendung von § 314 Abs. 2 Satz 2 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€ 169 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.424 (davon meravis GmbH: T€ 1.970 abzüglich eines Deckungsvermögens i. H. v. T€ 1.312) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 473 (davon meravis GmbH: T€ 210).

Der Konzernabschlussprüfer ist der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Das Gesamthonorar ohne Umsatzsteuer des Abschlussprüfers setzt sich gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 87
- Steuerberatungsleistungen T€ 83
- Sonstige Leistungen T€ 72

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

Die meravis GmbH ist Alleingeschafterin 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 Alleingeschafterin der meravis Geschäftsführungs GmbH (Stammkapital € 25.000,00), meravis Immobilienmanagement GmbH (Stammkapital € 100.000,00), und hält 100 % der Anteile an meravis Gewerbeimmobilien GmbH (Stammkapital € 25.000,00), meravis Bauservice GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Service GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Bauträger GmbH (Stammkapital € 25.000,00) und der Spiri.Bo GmbH (Stammkapital € 25.000,00).

Zum Konsolidierungskreis des Konzerns sowie Anteilsbesitz und den Jahresabschlüssen und Eigenkapitalien der Tochter-, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31.12.2019 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 2019, der mit dem Lagebericht der meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens im elektronischen Bundesanzeiger gemeinsam offengelegt. Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 oder § 264 b HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen und Erstellung eines Anhangs bzw. Lageberichtes befreit:

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

J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2019 die folgenden Mitglieder an:

Reinhard Meyer	(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 – Finanzbeamter/Dipl.-Fin.-Wirt (FH)
Ernst-Bernhard Jaensch	(stellvertretender Vorsitzender) – seit 07.07.2008 – Studiendirektor i. R./Dipl.-Ing. (FH)
Horst Gundlach	(Schriftführer) – seit 15.08.2016 – Bankdirektor i. R.
Sven Picker	– seit 15.03.2001 – Dozent für Sozialrecht/Kaufmann
Bruno Hartwig	– seit 07.07.2008 – Verwaltungsbeamter
Hans-Peter de Vries	– seit 04.06.2012 – technischer Berufsausbilder
Klaus Wicher	– seit 04.06.2012 – Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Handelslehrer i. R.
Edda Schliepack	– seit 04.06.2012 – Dipl.-Kauffrau i. R.
Joachim Wittrien	– seit 15.08.2016 – Kaufmann
Franz Schrewe	– seit 15.08.2016 – Bürgermeister a. D.

Zum **Geschäftsführer** sind bestellt:

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

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

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

Prüfungsgesellschaft ist der

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

K. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

L. Gewinnverwendung der meravis GmbH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 2.783.313,03 einen Betrag von € 750.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 2.033.313,03 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 08.05.2020

Matthias Herter
Vorsitzender der Geschäftsführung

Ralf Traupe
Geschäftsführer

Alexander Dröge
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hannover, den 15.05.2020

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Konzernanhang, der mit dem Anhang des Jahresabschlusses der Gesellschaft zusammengefasst wurde, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Hannover, den 15.05.2020

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2019

Der Aufsichtsrat der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der meravis Immobiliengruppe intensiv begleitet sowie bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig unterstützt und die Geschäftstätigkeit überwacht.

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

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

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2019 sechs Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Davon gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates sowie zwei Gesellschafterversammlungen ohne den Aufsichtsrat.

Die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2019 waren die intensive Begleitung des großen Neubauprogramms, welches durch die Bauträger GmbH verfolgt wurde. Über die verschiedensten Projektentwicklungen der Bauträger GmbH wurde umfassend informiert und Beschlüsse sowie Vorratsbeschlüsse zum Ankauf von Grundstücken in Hannover und Hamburg gefasst. Ebenso wurde regelmäßig über den aktuellen Stand der Beteiligungsgesellschaften sowie über die Projektgesellschaften informiert, an denen der Bauträger beteiligt ist.

Ferner wurden mögliche Portfolioankäufe intensiv besprochen.

Über das Projekt mera.Pro, in dem das Immobilienmanagement in den Strukturen und Prozessen neu ausgerichtet wurde, um den Kundenservice sowie die Erreichbarkeit weiter zu erhöhen, ist regelmäßig berichtet worden.

Der neu aufgebaute Stab Unternehmensentwicklung, für die Initiierung und Begleitung von Organisations- sowie Strukturprojekten, wie beispielsweise Innovation in der Wohnungswirtschaft oder neue Arbeitswelten, wurde vorgestellt. Größtes Projekt des Stabes in 2019 war mera.Pro.

Weiterhin wurde der Geschäftsführeranstellungsvertrag von Alexander Dröge als neuem dritten Geschäftsführer abgeschlossen sowie der von Herrn Ralf Traupe verlängert.

Über die geplante Finalisierung der Konzernstruktur der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hin zu einer Management- und Finanzholding ist fortlaufend informiert worden.

Über die Digitalisierungsstrategie der Immobiliengruppe wurde laufend intensiv beraten und über den jeweiligen Entwicklungsstand informiert.

Ebenso wurde über das Start-up Spiri.Bo, ein Technologieunternehmen für die Wohnungswirtschaft zur Entwicklung und Platzierung von digitalen Geschäftsmodellen, sowie dessen Umbenennung von smurli zu Spiri.Bo sowie deren weitere Entwicklung dezidiert beraten.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat kontinuierlich über das laufende Geschäft informiert. Insbesondere wurden im laufenden Geschäftsjahr die Wirtschaftspläne der einzelnen Gesellschaften beraten und der Wirtschaftsplan der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH 2020 in der Sitzung im Dezember 2019 beschlossen. Ferner wurde das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet.

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

Der Jahresüberschuss beträgt 15.083.313,03 €. Davon wurden 12.300.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, sodass ein Bilanzgewinn von 2.783.313,03 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH von 2.783.313,03 € einen Betrag von 750.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 2.033.313,03 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

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

Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die äußerst erfolgreiche Arbeit im Jahr 2019.

Hannover, den 08.06.2020

Reinhard Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

meravis Immobiliengruppe

Krausenstraße 46
30171 Hannover
Telefon: 0511 / 675 10-0
Fax: 0511 / 675 10-877
info@meravis.de
www.meravis.de

