



Metamorphosen Geschäftsbericht 2007



Inhalt

Bericht über das Geschäftsjahr

• Ansichten	4
• Lagebericht	5
• Geschäftsbereich Bestandsmanagement	10
• Geschäftsbereich Bauträger	16
• Geschäftsbereich ETW- und Drittverwaltung	18
• Mitarbeiter	19
• Finanzlage	19
• Risikomanagement	22
• Ausblick	24

Jahresabschluss

• Bilanz	30
• Gewinn- und Verlustrechnung	32

Anhang zum Jahresabschluss 2007

• Allgemeine Angaben	33
• Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	33
• Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	34
• Ergänzende Angaben	38

Organe	39
---------------	----

Bestätigungsvermerk	40
----------------------------	----

Bericht des Aufsichtsrates	41
-----------------------------------	----

Metamorphosen

Oft ist es hilfreich, Ausschnitte zu betrachten, um komplexe Vorgänge erfassen zu können. Das Geschäftsjahr 2007 ist aber nicht zu verstehen, ohne dass man auf das Jahr 2008 vorausschaut. Die Reichsbund Wohnungsbauges. mbH wurde umbenannt. Das Unternehmen firmiert seit dem 21. Februar 2008 unter dem Namen meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH. Der neue Name ist das Ergebnis einer konsequenten Neuausrichtung der letzten beiden Jahre.

Nach wie vor ist RWB/meravis traditionsreich, fair, solide und zukunftsorientiert. In diesem Geschäftsbericht wurde aus Gründen der redaktionellen Einheitlichkeit der Name meravis verwendet.



Lagebericht

Märkte 2007

Getragen von starken binnenwirtschaftlichen Impulsen hat sich der Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft in Form eines robusten Aufschwungs fortgesetzt und auf eine solide Basis gestellt. Die führenden Wirtschaftsinstitute sprechen in ihrem Herbstgutachten 2007 von einem Wachstum von 2,6 % und geben für 2008 zunächst nur eine Wachstumsprognose von 2,2 % aus. Steigende Ölpreise und eine etwas schwächere internationale Konjunktur würden sich dämpfend auswirken. Ursache dafür sind die steigenden Rohstoffpreise und die Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar, der Auswirkungen

auf die Exportdynamik hat. Insgesamt sind die Risiken für die weitere Entwicklung spürbar gestiegen. Jedoch befindet sich die deutsche Wirtschaft in einer guten Gesamtkonstitution, dafür sorgen die Inlandsnachfrage und die Unternehmensinvestitionen. Das Berliner DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) korrigiert Mitte des Jahres 2008 seine Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes auf 2,7 % (vorher 2 %). Die günstige Wirtschaftslage führte in 2007 zu einer Zunahme der Erwerbstätigkeit. Die Arbeitslosenquote sank auf 8,8 % und betrug im Jahresdurchschnitt etwa 3,8 Mio., dies ist ein Rückgang um 16 %.

DIE NEUE SÜDSTADT

Zu den modernen und größten Wohnbauprojekten in der Südstadt in Hannover zählen die sieben neuen Stadtvillen zwischen Krausenstraße und Schlägerstraße. In einmaliger Citylage sind Eigentums- und Mietwohnungen mit gehobenem Komfort und prägnanter Architektur entstanden. Seit 2008 ist der Firmensitz

der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH in dem ehemaligen Gebäude der Agravis Raiffeisen AG, einem denkmalgeschützten Konstruktbau. Das gesamte Areal umfasst rund 13.000 m².



Baubeginn für die neue Südstadt war 2006, im Juni 2007 wurde Richtfest gefeiert und schon im Dezember zogen die ersten Eigentümer ein.

Was die Wirtschaft antreibt

In erheblichem Maße trägt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung bei. Die seit Jahresmitte 2005 erkennbaren Aufwärtstendenzen haben sich verfestigt und sorgen weiter für positive Beiträge der Bauinvestitionen zum Wachstum. Das Jahr 2007 war im Bereich der Steuergesetzgebung von zwei Gesetzgebungsverfahren geprägt, die die steuerlichen Rahmenbedingungen der Branche wesentlich verändert haben: dem Unternehmensteuerreformgesetz 2008 und dem Jahressteuergesetz 2008.

Die daraus resultierenden Sonder- und Vorziehereffekte haben zu einer Zunahme der Wohnungsbautätigkeit 2006 um 4,3 % geführt. Steigerungsraten sind nicht in 2007 und 2008 zu erwarten. Nennenswerte Impulse auf die Baukonjunktur sollten auch weiterhin insbesondere vom gewerblichen Bau ausgehen. Bedingt durch eine verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte stabilisierte sich das Wohnungsbauvolumen. Die Nachfrage wird durch die zunehmende Bedeutung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, wie energetische Sanierungen im Gebäudebestand, gestützt. Über 60 % der Wohnungsbauleistungen werden laut Statistik des Deutschen

Instituts für Wirtschaftsforschung im Bestand durchgeführt, in den neuen Bundesländern liegt die Quote sogar bei 71 %.

Wohnungsmarkt verändert sich

Der deutsche Wohnungsmarkt hat auf niedrigem Niveau konsolidiert. Langfristig ist aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung trotz erhöhtem Flächenbedarf und steigendem Anteil an Ein-Personen-Haushalten mit negativen Folgen im deutschen Wohnungsmarkt zu rechnen.

Baukosten steigen

Bei den Preisen verzeichnet der Eigenheim- und Eigentumswohnungsmarkt in Deutschland kaum Bewegung. Allerdings haben im Neubaubereich stark steigende Baukosten, insbesondere für Material und Energie, einen spürbaren Anstieg der Preise zur Folge. Dieser Trend dürfte anhalten. Auch die Wohnungsmieten zeigen kaum Bewegung. Höhere Energie- und Nebenkosten begrenzen das Potential für Mietsteigerungen.

Mit Blick auf die Baulandpreise, die einen quantitativen Ausdruck der Lagequalität von Grundstücken darstellen,

DIE NEUE SÜDSTADT

Zur „städtlichen“ Lebensqualität tragen die offen miteinander verbundenen grünen Innenhöfe bei. Der hochgesteckte Anspruch, öffentlichen Raum und private Wohnatmosphäre im städtischen Umfeld neu zu definieren, wurde in dem Projekt „Die neue Südstadt“ überzeugend gelöst.



wird deutlich, dass diese sehr eng mit den Wohnimmobilienmärkten korrelieren und Rückschlüsse auf eine Angebots-/Nachfragesituation sowie Preisniveaus zulassen. Die Baulandpreise in Deutschland zeigen generell ein Gefälle von Südwest nach Nordost, mit der Ausnahme von Berlin. Die Wohnimmobilienpreise bewegen sich an den meisten Standorten in einer Seitwärtsbewegung.

Wohnimmobilienportfolios im Angebot

In den vergangenen Jahren haben im großen Stil kapitalstarke internationale Opportunity Fonds und Private Equity

Unternehmen deutsche Wohnungsbestände aufgekauft. Sie nutzten dabei das niedrige Zinsniveau zur Refinanzierung und arbeiteten mit hohem Fremdkapitaleinsatz. Die im internationalen Kontext unterdurchschnittliche Preisentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt wurde als günstiger Einstiegzeitpunkt interpretiert. Nunmehr sind jene opportunistischen Investoren, welche die günstigen Rahmenbedingungen für sich nutzten, häufiger auf der Verkäuferseite zu finden. Abnehmer sind strategisch interessierte Bestandshalter. Neben dem Direktverkauf wird aber auch eine Vielzahl weiterer Exit-Strategien in Erwägung gezogen. Zu nennen

wären Börsengänge, Privatisierungen, REITs, Bildung von geschlossenen Fonds/Spezialfonds sowie ein Mix genannter Strategien. Ein reger Handel mit Wohnimmobilienportfolios ist somit weiterhin zu erwarten.

Ausblick Wohnungsmarkt

Der Wirtschaftsaufschwung hat die private Nachfrage am Wohnungsmarkt derzeit noch nicht maßgeblich stimulieren können. Mittelfristig dürfte das verbesserte konjunkturelle Umfeld allerdings zu einer steigenden Marktaktivität führen. Der Aufschwung wird sich insbesondere in den wirtschaftlichen

Zentren durch eine zunehmende Wohnungsnachfrage bemerkbar machen. Institutionelle Investoren, die am Markt aktiv sind, werden zukünftig auch auf der Verkäuferseite verstärkt zu finden sein. Ein Konsolidierungsprozess, im Zuge dessen einige wenige, große Bestandshalter entstehen, ist nicht ausgeschlossen.

Investieren, um zu sparen

Energetische
Modernisierung

Mitten in Lütt Iserbrook – im Westen von Hamburg – vollzieht sich Schritt um Schritt ein nicht übersehbarer Wandel. Für die zwei Häuser in Lütt Iserbrook mit den Hausnummern 71 und 73 standen nicht nur Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Außenanlagen auf dem Modernisierungsplan 2007, sondern vor allem die Dämmung von Fassade, Dachböden und Kellerdecken nach neuesten energetischen Standards sowie der Austausch der Fenster. Damit werden Energiekosten eingespart und auch der Schallschutz verbessert. Die Erneuerung und Vergrößerung der Balkone fand ebenfalls großen Anklang bei den Mietern.

Insgesamt gehören 25 Häuser (9 Mehrfamilienhäuser und 16 Zweifamilienhäuser) zu der gewachsenen Wohnanlage aus dem Jahr 1964. Schon in 2006 wurden hier in einem ersten Abschnitt zwei Wohnblöcke modernisiert, in den nächsten beiden Jahren plant meravis, zur Pflege und Erhaltung des eigenen Bestandes, in die weiteren zur Anlage gehörenden Häuser am Lütt Iserbrook und im Güllweg zu investieren.



Vor Ort die Fäden in der Hand hat der meravis-Hauswart Klaus Kriemann. Er ist Ansprechpartner für die Mieter auch während der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in den fast sechs Monaten für die Häuser Lütt Iserbrook 71 und 73.

Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH bewirtschaftet im eigenen Wohnungsbestand zum Jahresende insgesamt 6.989 Wohnungen, 44 Gewerbeeinheiten, 1.969 Garagen und 863 PKW-Stellplätze. Darüber hinaus gehört ein verpachtetes Alten- und Pflegeheim in Helmstedt mit insgesamt 135 Heimplätzen zum Bestand. Durch die Fertigstellung einiger Wohnungsneubauten, eines weiteren Alten- und Pflegeheimes in Wennigsen mit 71 Pflegeplätzen, 10 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie weiterer Wohneinheiten in Hannovers Südstadt wird sich die Zahl der Wohneinheiten auf knapp über 7.000 erhöhen.

Auch im Jahr 2007 stand die Verbesserung des eigenen Wohnungsportfolios für das Bestandsmanagement im Mittelpunkt der Arbeit. Techniker und Kaufleute, die im Team zusammenarbeiten, haben anhand des EDV-orientierten Portfoliomanagements ihre Einheiten technisch und kaufmännisch geplant und weiterentwickelt.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Investitionen für die Instandhaltung und Modernisierung liegen im Jahr 2007 bei 21 €/m². Besonderer Wert wurde dabei auf energetische Modernisierung und nachhaltige

Ein Konzept, das aufgegangen ist



Die neue grüne Mitte wird zum
Treffpunkt der Generationen

Direkt im Ortskern von Wennigsen hat meravis 8 Mio. € in ein stimmiges Ensemble von drei Gebäuden investiert: Das besondere Konzept, das gleichzeitig eine Initiative für öffentliches Leben von Jung und Alt ist, wurde in enger Kooperation mit der 15.000-Einwohner-Gemeinde realisiert. Baubeginn war im November 2006, im Herbst 2007 konnte bereits alles fertig gestellt werden.



Die räumliche Nähe zum Ortskern, der neue Wochenmarkt direkt auf dem Hagemannplatz, das Café Treffpunkt, das Wohnen mit Service und die durchdachte bauliche Architektur wurden sehr gut angenommen. „Mitten im Leben“ feierte das Seniorenwohngemeinschaftsprojekt Deisterblick mit seinen 71 Wohn- und Pflegeplätzen Ende 2007 offizielle Eröffnung. Als Träger für die Einrichtung konnte die ProSenis Service gem. GmbH gewonnen werden. Zur Service-Wohnanlage gehören 12 Komfort-Eigentumswohnungen und 10 Mietwohnungen mit 2- und 3-Zimmern, Küche und Bad, Terrassen und Loggien. Die 2 ½-geschossigen Wohngebäude verfügen über barrierefreie Zugänge vom Keller bis ins Dachgeschoss. Bei der angegliederten DRK-Sozialstation können die Bewohner Pflegeleistungen in Anspruch nehmen, wenn sie es möchten.

Vermietbarkeit gelegt. Großmodernisierungen fanden unter anderem an den Standorten Düsseldorf, Gelsenkirchen sowie Langenhagen und Hamburg statt. Das Bauvolumen im Bereich des Mietwohnungsbaus und im Bereich der gewerblichen Investitionen betrug 20 Mio. €.

Auch diese Investitionen wurden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bestandsmanagements erfolgreich umgesetzt. Die in 2007 neu errichteten Wohnungen sind bereits vor Fertigstellung voll vermietet. Und auch das neue Bürogebäude „Kontorhaus“ in der Krausenstraße ist voll vermietet.

Diese Neuinvestitionen führen zum Anstieg der Mieterträge und zu einem verbesserten Cashflow in den folgenden Geschäftsjahren.

Wachsen an Kernstandorten

meravis ist weiterhin bestrebt, im Rahmen der Bestandserweiterung Wohnanlagen an Kernstandorten zuzukaufen. Bedingt durch den Eintritt opportunistischer Investoren haben sich die Marktpreise allerdings so stark erhöht, dass sich ein Ankauf derzeit nicht als wirtschaftlich darstellen konnte. Im Jahre 2007 wurden rund eineinhalbtausend Wohneinheiten zum Ankauf

überprüft, jedoch als abschlägig beurteilt. Dennoch hält meravis weiter daran fest, das Eigenportfolio mittelfristig weiter auszubauen, um die Skaleneffekte der Unternehmung zu nutzen. Oberstes Ziel des Bestandsmanagements innerhalb der Gesellschaft bleibt weiterhin die Sicherung des Wohnungsbestandes und die Schaffung eines marktgerechten und auf die Zukunft ausgerichteten Bestandes an den Kernstandorten Hamburg, Bremen, Hannover und Nordrhein-Westfalen. Den Investitionen in neue Projekte liegt eine umfangreiche Markt- und Standortanalyse mit kalkulierbaren Vermarktungszeiträumen zugrunde.

meravis Hotelbetriebs GmbH

Die im Oktober des Jahres 2006 gegründete meravis Hotel-Betriebsgesellschaft, ein Tochterunternehmen der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, hat ein schweres erstes Jahr hinter sich. Dies ist bedingt durch die Umstrukturierungsmaßnahmen und Umstellung auf die Marktfähigkeit des Unternehmens. meravis als Muttergesellschaft erhöhte die Finanzmittel für die Investitions- und Umbaumaßnahmen. Aufgrund der Baumaßnahmen in dem Hotel in Bad Sachsa war der Geschäftsbetrieb stark beeinträchtigt. Auch in den folgenden Jahren wird die Tochter auf Liquiditätshilfen zur



Freizeit- und
Gemeinschaftsleben



Interessengemeinschaft
Kräutergarten

Durch das Engagement des 59-jährigen Arthur Fechner aus Wennigsen-Degersen hat sich eine Interessengemeinschaft gegründet, die einen Kräutergarten auf dem Gelände der Seniorenresidenz betreut. Riechen, anfassen, schmecken und sehen: Dafür wurden eigens vier Hochbeete von meravis bereit gestellt, um die Idee zu unterstützen. Arthur Fechner ist Experte auf dem Gebiet der Kräuter und hat in seinem Garten über 40 verschiedene Pflanzen. Er fühlt sich Wennigsen verbunden und will mit seinem ehrenamtlichen Beitrag nicht nur die Neugier bei den Senioren wecken. Das Vorbeischauen lohnt sich, denn wo findet man schon Currykraut, exotischen Salbei, Eberraute und Lakritztaiges?



Der Initiator Arthur Fechner (li.), der ProSenis Geschäftsführer Hans-Werner Lange und die Leiterin der Seniorenresidenz, Marion Bliefernack (re.), legen selber noch einmal Hand an und bepflanzen die Hochbeete des Kräutergartens.

Überbrückung der Umstrukturierungs-, aber auch Umbauphase angewiesen sein. Nach Abschluss der Umstrukturierungsmaßnahmen werden die Vermarktungsaktivitäten verstärkt, so dass mittelfristig ein positives Ergebnis erwartet wird.

Solide in Angebot und Betreuung

Ein Blick auf die Kennzahlen verdeutlicht die solide wirtschaftliche Situation des Unternehmens. Die Fluktuationsrate liegt auch im Jahr 2007 unter 10 %. Der aktuelle Leerstand inklusive Modernisierungsleerstand liegt derzeit bei 2,5 %, der Anteil nicht anschlussvermieteter Wohnungen betrug weniger als 1,5 %. Kundennähe, intensive Betreuungsleistung, sehr gute Produktangebote und preislich flexible Angebotsformen sorgen auch weiterhin für ein solides Angebot.

In der kaufmännischen Betreuungsdienstleistung wurde aber auch gezielt auf den Teil der Mieterschaft eingegangen, der intensiver Betreuung bedarf. Die meravis-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter führen intensive Gespräche und zeigen im Rahmen ihrer Möglichkeiten Perspektiven auf, wenn soziale Einbrüche wie Wegfall der Arbeit, Einstufung in Hartz IV oder aber auch Familientrennungen drohen. Flankiert werden die Hilfestellungen in finanziellen und psychologischen Notsituationen durch die Maßnahmen einer Konflikt- und Sozialberatung, bei der meravis von Diplom-Sozialarbeitern unterstützt wird.

Kündigungsgründe

	2007
Private Gründe	126
Ortswechsel	96
Wohnungstausch	92
Umzug ins Alten- bzw. Pflegeheim	74
Mieter verstorben	71
Wohnung zu klein	54
Erwerb von Eigentum	42
Hoher Mietpreis	28
Wohnung zu groß	19
Wohnungsmängel	9
Lage	6
sonstige Gründe	3
620 Mieter	

Aktiv sparen durch energetische Bauweise



Großzügig, behaglich und energieeffizient

Im Seelhorst-Park entstehen fünf 2-geschossige Kettenhäuser, vier davon im EnEV-Standard und ein Passivhaus. Das Passiv-Reihenhaus spart durch seine lückenlose Dämmung und die luftdichte Hülle sogar „aktiv“ Energie. Das Prinzip ist einfach: Anstelle einer Heizung gibt es in einem Passivhaus eine hochmoderne Lüftungsanlage mit Wärmetauscher. Sie befördert verbrauchte Raumluft mitsamt der aufgenommenen Feuchtigkeit nach draußen. Die darin enthaltene Wärme wird auf frische Außenluft übertragen, die durch Rohrleitungen in die Zimmer gelangt. Der Heizkostenverbrauch liegt beim Passivhaus in der Regel unter 15 kWh pro Quadratmeter. Zum Vergleich liegt der Verbrauch bei einem aktuellen Neubauhaus bei 70 kWh pro Quadratmeter.

Die meravis-Kettenhäuser im Seelhorst-Park sind nicht nur energieeffizient, sondern auch großzügig und behaglich zugleich: Die Wohn-/Nutzfläche der Häuser beträgt ca. 140 und 180 m². Durch die attraktive naturnahe Lage entstehen in Verbindung mit der Gliederung der Häuser intime Gartenhöfe.



Individualität in Citynähe

Kettenhäuser, Martel-Schwichtenberg-Straße 1-9
Moderne Fertigerbaue, Individualität und hochwertiger Wohnkomfort in unmittelbarer Citynähe. Das ist das Konzept dieser Häuser:

- Die Grundrisse mit Wohnflächen von ca. 135 bis 150 m² sind sehr variabel
- Durch die Gliederung der Häuser entstehen in Verbindung mit Erdreichungen intime Gartenhöfe
- Eine grüne Oase inmitten der Stadt
- Das Objekt Martel-Schwichtenberg-Straße 9 wird als Passivhaus gebaut

Info-Telefon 0511 49 40 226

Planung
Johanna Architekten & Landschaftsplanung
Droverstraße 6a, 30169 Hannover
Telefon 0511 20 23 99 99

Handels & Verkauf
meravis
Wohnungsbau und Immobilien-Gesetz
Eisenstraße 26, 30171 Hannover
Telefon 0511 49 40 20
Telefax 0511 49 40 211
verkauf@meravis.de
www.meravis.de

Beratung nach Vereinbarung

meravis
Handel • Markt • Wohn

Geschäftsbereich Bauträger

Die konsequente Ausrichtung auf Lage und Standortqualitäten hat dazu geführt, dass die Verkaufsleistung im Geschäftsjahr deutlich gegenüber dem Vorjahr zugenommen hat. Das Jahr 2006 zählte – ausgelöst durch den Wegfall der Eigenheimförderung im Jahre 2005 – zu den umsatzschwächsten Jahren. Die Umsatzerlöse 2007 betragen 9,5 Mio €.

Insgesamt beträgt das vom Bauträger verantwortete Bauvolumen rund 22 Mio. €. Erfreulich ist die Entwicklung des Abverkaufs von fertig gestellten Immobilien. Die Neubautätigkeit umfasste im Bereich Bauträger 12 Projekte mit

insgesamt 206 Wohneinheiten. Im Jahr 2007 lag die Verkaufsleistung bei rund 15 Mio. €, die sich positiv auf die Umsatzerlöse in 2008 aufgrund ihrer Bilanzwirksamkeit auswirken wird.

Individuelle Büroflächen im Herzen der Südstadt



In die Büro- und Praxisräume im Kontorhaus in der Krausenstraße 50 ist Leben eingekehrt. Nach aufwendigen Sanierungsarbeiten sind die 2.500 m² voll vermietet. Trotz der Entkernung des gesamten Gebäudes wurde im Rahmen der Revitalisierung der aus den 50er Jahren stammende Paternoster-Aufzug erhalten und prägt eine unverwechselbare Atmosphäre zusammen mit der Natursteinfassade des Gebäudes. Die unterschiedlichen Mieteinheiten mit flexibel gestalteten Grundrissen verteilen sich auf fünf Etagen. Ein repräsentativer Eingangsbereich sowie die Tiefgarage sind weitere Parameter des modernen Bürogebäudes.



Geschäftsbereich ETW- und Drittverwaltung

Dieser Geschäftsbereich war im Berichtsjahr 2007 großen Veränderungen ausgesetzt. Die von meravis für institutionelle Kapitalanleger verwalteten Wohneinheiten wurden zu großen Teilen von den Eigentümern verkauft und damit auch die Verwaltungsleistung gekündigt. So verlor meravis im Laufe des Geschäftsjahres 441 Einheiten. Frühzeitige Akquisitionsbemühungen haben jedoch dafür gesorgt, dass innerhalb eines Rahmenvertrages 815 Objekte neu akquiriert werden konnten. Zusammengerechnet mit dem neu aufgebauten Arbeitsbereich der WEG-Verwaltung konnten der negative Effekt gänzlich aufgefangen und die Arbeitsplätze gesichert werden.

Auch zukünftig setzt meravis als professionelle Verwalterin verstärkt auf die Akquisition neuer Kunden, denen sie das Portfoliomanagement als Dienstleister nahebringen wird.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2007 waren durchschnittlich 205 Mitarbeiter bei meravis beschäftigt: 56 kaufmännische und technische Angestellte, 8 gewerbliche Arbeitnehmer, 135 nebenberufliche Hauswarte und 6 Auszubildende. Im Berichtsjahr haben vier Auszubildende ihre Ausbildungszeit begonnen. Alle ausgelernten Mitarbeiter erhielten Anschlussverträge mit einer Laufzeit von einem Jahr. Weiterhin legt meravis Wert darauf, Ausbildung und Weiterbildung zu unterstützen. Die Auszubildenden werden in der Berufsschule Bochum ausgebildet, die neben dem IHK-Abschluss einen weiteren Abschluss ermöglicht.

Finanzlage

Die gute Finanzlage des Unternehmens ermöglicht es, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres fast vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren. Im Rahmen der Fremdfinanzierung wird auf die zinsgünstigen KfW-Mittel zurückgegriffen, um ggf. auch in den Genuss der Teilschuldenlaste (2007: T€ 232) zu kommen. Außerplanmäßige Entschuldungen wurden in einer Größenordnung von rd. T€ 210 vorgenommen. Die vorhandenen Verbindlichkeiten bestehen fast ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich nur geringe Währungsrisiken ergeben. Swaps (Forward-Swaps mit Festzinstausch) wurden zur Sicherung der zukünftigen

MIETERJUBILÄUM ARNUM

„Treueste“ aller Wohnanlagen

Neubauwohnungen waren nach den Kriegsjahren in Deutschland eine begehrte Mangelware, denn es herrschte Wohnungsnot. Und so zählen oft die Wohnungssuchenden aus dieser Zeit zu den Treuesten. Eine Feier Anfang Oktober des Jahres 2007 in Arnum bei Hannover stellte alles Bisherige in den Schatten: Aus insgesamt 93 Wohnungen in Arnums Harkenblecker Weg und Dresdener Weg kamen 22 Mietparteien, die schon 1967 dort eingezogen waren. In der Aufbauzeit der 60er Jahre betrug die Miete 3,38 DM/m² und selbst heute ist sie mit 4,31 €/m² ausgesprochen günstig. Zum Wohlfühlen gehört neben einer schönen Wohnung, die in Etappen über die Jahre hinweg stets modernisiert wurden, selbstverständlich auch die gewachsene gute Nachbarschaft.



Zum 40-jährigen Jubiläum mit „Kaffeeklatsch“ waren sie zahlreich erschienen: Ein besonderer Dank geht an Hauswart Karl-Heinz Schmidt (vorne links im roten Hemd), der sich bereits seit 25 Jahren vor Ort um die Belange der Mieter kümmert.

Die gruppenweise Zusammenfassung der Aktiva und Passiva ergibt folgendes Bild der **Vermögenslage**:

	31.12.2007		31.12.2006	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen				
- Immaterielle Anlagegüter	13	0,00	54	0,02
- Sachanlagen	238.084	80,74	229.959	79,34
- Finanzanlagen	3.570	1,21	2.511	0,87
Umlaufvermögen	52.365	17,76	56.871	19,62
Rechnungsabgrenzungsposten	851	0,29	449	0,15
Gesamtvermögen	294.883	100,00	289.844	100,00
Rückstellungen				
Fremdmittel	8.845	3,00	7.439	2,57
Rechnungsabgrenzungsposten	201.551	68,36	200.495	69,17
Reinvermögen	84.421	28,62	81.824	28,23
Reinvermögen am Jahresanfang	81.824		79.684	
Vermögensänderung	2.597		2.140	

Die **Bilanzliquidität** berechnet sich aus den

	T€	T€
1. kurzfristig verfügbaren Deckungsmitteln		
a) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Fälligkeit unter 1 Jahr	1.383	
b) Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.000	
c) Flüssige Mittel	20.608	22.991
2. kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/Rückstellungen		
a) Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von unter 1 Jahr	26.240	
davon durch laufende Mietzahlung gedeckt	./.	5.317
	20.923	
b) sonstige Rückstellungen einschl. Steuern	4.311	./.
		25.234
		./.
		2.243
3. mit den Mietern abzurechnende		
- Brennstoffvorräte	256	
- Unfertige Leistungen	10.326	10.582
4. kurzfristige Vermögenswerte		
- Grundstücke ohne Bauten	1.080	
- Bauvorbereitungskosten	55	
- Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.357	8.492
- Grundstücke mit fertigen Bauten		1.846
		18.737

Zinsentwicklung für das Geschäfts- und Folgejahr in Anspruch genommen. Die künftige Tilgung von Krediten ist durch die laufenden Mieteinnahmen gedeckt. Die planmäßige und außerplanmäßige Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten führt innerhalb des Immobilienvermögens zur Bildung stiller Reserven, die bei Bedarf auch beliehen werden könnten. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren sowie um öffentliche Darlehen mit unbefristeten Laufzeiten. Ergänzend wurden Zinsswaps mit

Festzinsvereinbarung zur Sicherung des günstigen Zinsniveaus abgeschlossen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagement beobachtet.

Die Höhe der Sachanlagen hat sich im Wesentlichen durch die Abschreibungen verändert. Die Finanzanlagen erhöhten sich durch die unter dieser Position ausgewiesene Beteiligung an verbundenen Unternehmen. Im Umlaufvermögen war eine Verringerung um T€ 5.727 zu verzeichnen. Das Ergebnis im Bereich Bestandsmanagement ist von gestiegenen Umsatzerlösen und sinkenden Aufwendungen geprägt und beträgt T€ 20.271.

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen auf T€ 38.779 (2006: T€ 38.018) ist in höheren Wohnungsmieten und höheren Gewerbemieten begründet. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung reduzieren sich im Geschäftsjahr von T€ 19.882 auf T€ 18.119. Die Abschreibungen auf Wohnbauten verringern sich aufgrund reduzierter degressiver AfA-Sätze von T€ 5.737 auf T€ 5.366. Das niedrige Zinsniveau und die planmäßige Tilgung führen zu einer Verringerung des Zinsaufwandes von T€ 6.892 auf T€ 6.682.

Hier wird die Zukunft Realität



Stadthäuser mit Geothermie

Auf den ersten Blick ist der kleinen Wohnanlage mit den sieben modernen Reihenhäusern in der Kurt-Schumacher-Allee in Langenhagen nicht unbedingt anzusehen, was sie alles zu bieten hat: Die Energie für die 2 ½-geschossigen Stadthäuser kommt nämlich aus der Erde. Gebaut wird im „Ökologie-Standard KfW-60 Energiesparhaus“. Der besondere Charme liegt nicht nur in der großzügigen und familienfreundlichen Grundrisskonzeption, sondern auch in der Nutzung der oberflächennahen Erdwärme für Heizung und Warmwasser. Geothermie ist eine langfristig nutzbare Energiequelle, denn die in der Erdkruste gespeicherten Vorräte reichen aus, um theoretisch die ganze Welt für etwa 100.000 Jahre mit Energie zu versorgen. Und so funktioniert es: Eine zentrale Gas-Absorptions-Wärmepumpe auf dem Grundstück verdichtet die Wärme aus dem Untergrund und reduziert so die Energiekosten erheblich. Alle Kriterien der Nachhaltigkeit werden hier erfüllt und die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle ist ökologisch fortschrittlich, ebenso wie das meravis-Pilotprojekt.



Baubeginn für sieben komfortable Reihenhäuser mit Geothermieanlage: Fünf Tiefbohrungen sind zur Gewinnung der Erdwärme notwendig, um die sieben Reihenhäuser mit der kostenlosen Energie aus der Tiefe zu versorgen. Herzstück der Anlage ist eine innovative Heizzentrale mit einer Gas-Absorptions-Wärmepumpe. Die Wohnfläche eines Mittelhauses beträgt ca. 129 m² und die eines Endhauses ca. 135 m².

Risikomanagement

meravis hat für die organisatorischen Prozesse in allen Geschäftsbereichen ein Risikomanagement implementiert, durch das die Risiken frühzeitig identifiziert sowie geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung entwickelt und umgesetzt werden können. Unter Risiken werden alle Entwicklungen verstanden, die sich negativ auf das Erreichen der qualitativen und quantitativen Unternehmensziele, insbesondere auf das Ergebnis, auswirken können. Vor diesem Hintergrund setzt meravis ein integriertes Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem ein, welches kontinuierlich optimiert wird. Sämtliche Leistungsbereiche arbeiten nach speziell ihren Bereich betreffenden

Organisationsanweisungen. Risiken werden in den Einzelbereichen erhoben und die Informationen von unten nach oben bis auf die Geschäftsführungsebene verdichtet. Diese Vorgehensweise bezieht alle Verantwortlichen auf allen Ebenen mit ein.

Besonderes Augenmerk wird im Bereich der Risikobetrachtung auf die Marktbeobachtung gelegt. Den Risiken des Bestandsmanagements, die hauptsächlich im Bereich von Leerständen und Mieterbonitäten sowie Privatinsolvenzen liegen, wird durch regelmäßige und verschiedene Formen von Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Vermietungsleistungen

sowie Analysen zum Kündigungsverhalten begegnet. Im Bereich der Bautätigkeit, der für meravis im Geschäftsjahr 2007 einen großen Raum eingenommen hat, hilft ein fundiertes Projektcontrolling mit beigefügtem Berichtswesen, die wesentlichen Risiken wie Terminüberschreitungen und Kosten, Termingenaugigkeit während der Bau- und Projektphase, Veränderungen der Marktsituation, richtig zu überprüfen. meravis verfolgt das Ziel, gerichtliche Auseinandersetzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Dennoch ist meravis in verschiedene Gerichts- und Schiedsverfahren involviert. Nach sorgfältiger Prüfung der Prozessrisiken ist davon auszugehen, dass für

alle Verfahren in hinreichendem Umfang bilanzielle Vorsorge getroffen wurde.

Die Finanzrisiken umfassen einerseits die Liquiditätsrisiken und andererseits die Finanzmarktrisiken. meravis begegnet der Steuerung dieser Risiken durch eine regelmäßig fortlaufende monatliche Liquiditätsplanung mit einem Zeitraum von zwölf Monaten. Risiken aus Zinsänderungen begegnet meravis durch Abschlüsse möglichst langfristiger Zinsbindung. Personalrisiken sind im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung derzeit nicht erkennbar.

Alles bleibt neu

meravis –
mensch • raum • vision

Im Frühjahr 2008 hat die RWB ihrem Leistungsspektrum einen neuen Namen gegeben: Zukünftig firmiert die Reichsbund Wohnungsbauges. mbH unter „meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH“. Dies ist ein Zeichen für die verstärkte unternehmerische Neuausrichtung von einem traditionsreichen Wohnungsunternehmen zu einer dienstleistungsorientierten Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaft.

Der Öffentlichkeit wurde die Umfirmierung und der Umzug mit dem Unternehmenstheaterstück „Von Lehmann zu Krause“ präsentiert.



Der Begriff meravis setzt sich zusammen aus den drei Worten: Mensch-Raum-Vision. „Mensch“ und „Raum“ sind verbindende Elemente aller Immobilienaktivitäten und schließen damit auch die Geschäftsfelder der Wohnungswirtschaft ein. Mit dem Wort „Vision“ wird die Zukunftsorientierung des Unternehmens herausgestellt. Die einfache „dreifache“ Betrachtungsweise unseres Unternehmens schafft neue Möglichkeiten und zeigt den Weg in die Zukunft, ohne dabei Bewährtes aufzugeben.



„Meine kleine Welt sind 45 Meter zum Quadrat“
Aus der meravis-Umzugs-Revue



Ausblick

Strategische Ausrichtung

Die begonnene und angestrebte Umstrukturierung der Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft mbH zur meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH wurde auch im Jahr 2007 konsequent fortgesetzt (Eintragung ins Handelsregister am 21.02.2008). Flankiert wurde diese durch die Gestaltung der Corporate Identity, die sich durch alle Ebenen der Organisation zieht. Zum Jahresanfang 2008 steht die Verlegung des Firmensitzes von Hannover-Davenstedt in die Innenstadt von Hannover an. Nach dem Umbau des Bürogebäudes der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft liegt der neue

repräsentative Standort an der Krausenstraße 46, vis-à-vis zum eigenen ambitionierten Wohnungsbauprojekt „Die neue Südstadt“.

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements hat meravis die Weichen dafür gestellt, sich auch zukünftig zielgenau und unter Einschätzung der Risiken in wachstums- und ergebnisstarken Bereichen zu vergrößern.

Gesteckte Ziele

Im Jahr 2008 wird der alte Geschäftsstandort in der Lehmannstraße 1 und 3 zum Großteil zu Wohnungen zurückgebaut und dem Markt wieder neu zur Verfügung gestellt. Der Gebäudeteil der Lehmannstraße 1 soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Bereich des Bauträgers werden kontinuierlich Investitionen für Bauland fortgesetzt, um auch zukünftig nachhaltige Erträge erwirtschaften zu können. Der Ankauf von Bauland erfolgt immer vor dem Hintergrund von Marktbeobachtungen und Nachfrageentwicklungen. Für das Jahr 2008 sind bereits neue Grundstücke akquiriert worden.

So wird in Hannover-Davenstedt im Geschäftsjahr 2008 ein Pflegezentrum mit rund 148 Pflegeplätzen und weiteren 11 Wohnungen entstehen. Aufgrund der Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2007 und den Fertigstellungen zum Ende des Geschäftsjahres sowie zu Beginn des Jahres 2008 kann davon ausgegangen werden, dass sich die Umsatzerlöse steigern werden. Auch im Jahre 2008 wird die Ertragskraft voraussichtlich weiterhin gesteigert werden können.

MERAVIS: TRADITIONSREICH UND ZUKUNFTSORIENTIERT

Die Namensbildung ist das Ergebnis eines Prozesses, an dem Mitarbeiter aus dem gesamten Unternehmen – quer durch alle Arbeitsebenen – beteiligt waren. Und: Der neue Name ist der Abschluss der konsequenten Umstrukturierung der Reichsbund Wohnungsbauges. mbH (RWB) der letzten zwei Jahre, in denen die einzelnen Geschäftsfelder noch stärker herausgearbeitet

wurden. In einer umfangreichen Kundenzufriedenheitsbefragung beschreiben die Kunden das Unternehmen RWB/meravis als partnerschaftlich und nachhaltig agierende Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaft, die überzeugt durch Service, Leistung und Qualität.



„Von Lehmann zu Krause“ – an nur einem Wochenende zog das gesamte Unternehmen von Davenstedt in Hannovers Südstadt.



Als erfahrener, zuverlässiger und kompetenter Dienstleister in allen Immobilienfragen stellt sich meravis mit den Segmenten Bauträger/Baubetreuung, Bestandsmanagement und Drittverwaltung jetzt den Herausforderungen des Marktes. Der neue Standort der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH ist das modernisierte Bürogebäude in der Krausenstraße.

Werte steigern

Modernisierung des Wohnungsbestandes ist für meravis von entscheidender Bedeutung, um die Werte nachhaltig zu sichern und immer wieder das Produktangebot unter veränderten Nachfragestrukturen abzugleichen. Dies gehört zum wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie. Für meravis bedeutet das, zeitgemäße, moderne und attraktive Wohnungen zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung stellen zu können. Die Energieeffizienz der Gebäude spielt dabei eine wesentliche Rolle. Die kurzfristige Liquiditätsversorgung ist aufgrund der ausgewiesenen Kassen- und Bankguthaben in ausreichender

Form sichergestellt. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über genügend Beleihungsreserven, die ausreichende Positionen zur Wachstumsfinanzierung sicherstellen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH mit allen ihren Geschäftsbereichen weiterhin über eine solide wirtschaftliche und finanzielle Basis verfügt, die derzeit keine den Bestand gefährdenden Risiken erkennen lässt. Für die Gesellschaft selbst wird für 2008 und 2009 mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Reichsbund Stiftung

Die noch junge Reichsbund Stiftung brachte im Jahr 2007 erstmalig kleine Beträge zur Auszahlung, die durch die Anlage des Stiftungskapitals erreicht wurden. Der Stiftungsstock, der erstmals durch meravis eingerichtet wurde, konnte im Berichtsjahr durch Zustiftungen um 10 % erhöht werden. Die Verwendung der Mittel erfolgte durch das Kuratorium der Stiftung, welches durch seine Besetzung fast ausschließlich mit dem Sozialverband Deutschland e.V. (SoVD) verbunden ist. Der Sitz der Reichsbund Stiftung wird zukünftig im Bürogebäude der neuen meravis GmbH sein.





Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.179,86	54
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	218.926.686,97		222.129
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.359.034,59		4.474
Grundstücke ohne Bauten	127.952,00		0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	473.360,58		578
Anlagen im Bau	5.197.278,11	238.084.312,25	2.778
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.275.000,00		1.275
Andere Finanzanlagen	1.294.627,42	3.569.627,42	1.236
Anlagevermögen insgesamt		241.667.119,53	232.524
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.560.076,00		788
Bauvorbereitungskosten	125.378,46		17
Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.222.165,22		5.650
Grundstücke mit fertigen Bauten	3.081.117,08		2.469
Unfertige Leistungen	10.325.885,59		11.094
Andere Vorräte	255.773,77		256
Geleistete Anzahlungen	383.480,83	25.953.876,95	250
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	148.225,39		94
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	131.194,11		219
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	70.519,85		161
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	120.923,87		94
Forderungen gegen Gesellschafter	2.052.100,00		2.000
Sonstige Vermögensgegenstände	1.242.104,60	3.765.067,82	570
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		2.037.857,10	2.039
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.607.706,92	31.169
Umlaufvermögen insgesamt		52.364.508,79	56.870
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	376.902,00		409
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	474.385,00	851.287,00	41
BILANZSUMME		294.882.915,32	289.844

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800
Bauerneuerungsrücklage	60.000.000,00		57.500
Andere Gewinnrücklagen	18.424.312,72	80.224.312,72	18.284
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.095.975,48		3.140
Einstellungen in Rücklagen	-2.500.000,00	595.975,48	-2.500
Eigenkapital insgesamt		84.420.288,20	81.824
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.282.371,00		2.209
Steuerrückstellungen	2.773.185,75		2.277
Sonstige Rückstellungen	3.789.290,84	8.844.847,59	2.953
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.876.459,36		160.049
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.481.015,58		21.285
Erhaltene Anzahlungen	16.827.544,01		11.919
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.474.386,51		4.254
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.690,49		4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.646.234,58		2.916
Sonstige Verbindlichkeiten	242.243,88	201.551.574,41	68
davon aus Steuern:	241.737,86 (Vorjahr 52€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	506,02 (Vorjahr 0€)		
Rechnungsabgrenzungsposten		66.205,12	86
BILANZSUMME		294.882.915,32	289.844

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	T€	
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	38.779.336,00		38.018	
aus Verkauf von Grundstücken	9.461.048,00		11.102	
aus Betreuungstätigkeit	581.520,39		461	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.471,44	48.874.375,83	37	49.618
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		4.626.130,38		2.108
Sonstige betriebliche Erträge		845.396,16		2.429
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-18.164.441,52		-19.945	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13.971.048,96		-11.535	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-58.911,74	-32.194.402,22	-166	-31.646
Rohergebnis		22.151.500,15		22.509
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-3.260.715,09		-3.237	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-989.055,41	-4.249.770,50	-1.183	-4.420
davon für Altersversorgung	-342.079,45		(557)	
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.559.004,86		-5.906
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.491.405,53		-1.685
Erträge aus anderen Finanzanlagen		39.466,65		46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.177.847,28		1.133
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-1.142,90		0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.681.772,49		-6.892
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.385.717,80		4.785
Steuern				
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-828.246,96		-253	
Sonstige Steuern	-1.461.495,36	-2.289.742,32	-1.392	-1.645
Jahresüberschuss		3.095.975,48		3.140
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-2.500.000,00		-2.500
BILANZGEWINN		595.975,48		640

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fand das für die Wohnungsunternehmen entwickelte Formblatt Verwendung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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)
- Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. II. WoBauG)
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb vom 4. – 12. Monat des Folgejahres nachgeholt wird (§ 249 Abs. 1 Satz 3)

Die 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 20,00 % - 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 Mietwohnanlage mit 2,00 %
 - nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2,00 %
- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.1994 mit 4,00 %
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 mit 7,00 %

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

Geringwertige Anlagegüter im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG wurden im Jahre der Anschaffung voll abgeschrieben und bei der Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang behandelt.

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

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten, der Bauvorbereitungskosten, der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie der unfertigen Leistungen erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 3 HGB wurden bei Bauvorbereitungskosten (T€ 7), Grundstücken mit unfertigen Bauten (T€ 130) und Grundstücken mit fertigen Bauten (T€ 130) vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Wertes erfolgte retrograd.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen eigenen und fremden Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlages für Ausfallrisiken bewertet worden.

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

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen

Rechnung getragen. Niedrig verzinsliche Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt, bei dessen Ermittlung ein Zinssatz von 5% zur Abzinsung verwendet wurde.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem gegenüber dem Stichtagskurs höherem Einstandswert angesetzt.

C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwerte am 31.12.2007 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	AfA Vorjahr T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	274.805,33	1.399,19	0,00	0,00	263.024,66	13.179,86	42.186,35	44
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.159.457,71	591,87	110.303,49	2.070.110,23	138.193.169,35	218.926.686,97	5.171.655,01	5.662
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.547.376,65	4.215.409,04	0,00	4.864.695,65	1.268.446,75	13.359.034,59	194.587,36	75
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	127.952,00*	0,00	127.952,00	0,00	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.414.488,04	46.162,72	5.385,13	0,00	1.981.905,05	473.360,58	150.576,14	125
Anlagen im Bau	2.777.833,51	9.354.250,48	0,00	-6.934.805,88	0,00	5.197.278,11	0,00	0
Summe Sachanlagen	365.899.155,91	13.616.414,11	115.688,62	127.952,00	141.443.521,15	238.084.312,25	5.516.818,51	5.862
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.275.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.275.000,00	0,00	0
Andere Finanzanlagen	1.235.741,58	61.295,00	2.409,16	0,00	0,00	1.294.627,42	0,00	0
Summe Finanzanlagen	2.510.741,00	1.061.295,00	2.409,16	0,00	0,00	3.569.627,42	0,00	0
Anlagevermögen insgesamt	368.684.702,82	14.679.108,30	118.097,78	127.952,00	141.706.545,81	241.667.119,53	5.559.004,86	5.906

* hierbei handelt es sich um die Umwidmung eines Grundstückes aus dem Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** betreffen:

	€
a) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	3.224.388,36 (3.492.463,24)
b) Noch nicht abgerechnete sonstige Betriebskosten	7.101.497,23 (7.450.970,65)
c) sonstige Leistungen	0,00 (151.059,57)
	10.325.885,59 (11.094.493,46)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden ausgewiesen:

	€
a) Fördermittel	273.812,29
b) Arbeitgeberdarlehen	19.647,77
c) Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	235.529,29
d) Überzahlte Betriebskosten	62.400,00
e) Zinsansprüche an Banken	97.004,97
f) Forderungen gegenüber Dritten aus Mängelbeseitigung	57.653,23
g) Ertrag- und Umsteuern	280.410,75
h) Sonstige	215.646,30
	1.242.104,60

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

	insgesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	131.194,11 (219.324,58)	131.194,11 (202.190,97)
Forderungen gegen Gesellschafter	2.052.100,00 (2.000.000,00)	2.000.000,00 (2.000.000,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.242.104,60 (570.289,76)	251.268,37 (10.523,92)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens sind Wertpapiere i.H.v. T€ 1.037 enthalten, die aufgrund einer Sicherungsübereignung eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** wird kein Disagio ausgewiesen.

Die Erhöhung des **Eigenkapitals** erfolgte durch die Zuweisung von € 140.042,97 aus dem Bilanzgewinn 2006 i.H.v. € 640.042,97 in die „anderen Gewinnrücklagen“. Somit weisen diese nach Einstellung per 31.12.2007 einen Saldo von € 18.424.312,72 aus. Der restliche Bilanzgewinn von € 500.000,00 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss ausgeschüttet.

In den **Pensionsrückstellungen** sind Verpflichtungen gegenüber einem früheren Geschäftsführer i.H.v. € 2.131.043,00, der Witwe eines früheren Geschäftsführers in Höhe von € 6.457,00 sowie an einen ehemaligen Angestellten in Höhe von € 5.475,00 enthalten. Die Bewertung erfolgte mit dem

Teilwert gem. versicherungsmathematischem Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005G“ von Prof. Klaus Heubeck, Rechnungszinsfuß 4 %. Dabei wurde die passivierungsfähige Höchstrückstellung berücksichtigt.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	€
Latente Gewerbesteuer	2.252.000,00 (1.993.600,00)
Gewerbesteuer	273.719,00 (35.700,00)
Körperschaftsteuer	247.466,75 (247.466,75)
	2.773.185,75 (2.276.766,75)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	1.115.700,00
b) Prüfungs- und Bewertungskosten	60.000,00
c) Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses	15.000,00
d) Berufsgenossenschaftsbeiträge	25.300,00
e) Aufwendungen für Eigentumsobjekte während der Vorhaltung	44.500,00
f) Urlaubsverpflichtungen	91.489,08
g) Gewährleistungsrückstellung	367.602,86
h) Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	840.270,47
i) Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit Nachholung im 4. bis 12. Monat	1.083.500,00
j) Prozesskosten	125.400,00
k) Sonstige	16.528,43
	3.785.290,84

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen

	€
Verbindlichkeiten aus Steuern	241.737,86 (51.765,04)
Sonstige	506,02 (16.268,44)
	242.243,88 (68.033,48)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt Stand 31.12.2007 €	Unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €
Gegenüber Kreditinstituten	155.876.459,36 (160.048.095,83)	4.883.342,84 (4.401.335,54)	19.793.658,23 (18.894.329,04)	131.199.458,29 (136.752.431,25)	155.867.956,74 (160.048.095,83)
Anderen Kreditgebern	20.481.015,58 (21.284.626,45)	546.439,93 (677.843,00)	2.328.832,22 (2.435.352,93)	17.605.743,43 (18.171.430,52)	20.481.015,58 (21.284.626,45)
erhaltene Anzahlungen	16.827.544,01 (11.919.601,30)	16.827.544,01 (11.919.601,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	4.474.386,51 (4.254.235,05)	340.501,30 (202.824,72)	0,00 (0,00)	4.133.885,21 (4.051.410,33)	4.000.000,00 (3.950.000,00)
aus Betreuungstätigkeit	3.690,49 (4.462,94)	3.690,49 (4.462,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	3.646.234,58 (2.915.881,15)	3.396.385,42 (2.298.389,46)	249.849,16 (617.491,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige	242.243,88 (68.033,48)	242.243,88 (68.033,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	201.551.574,41 (200.494.936,20)	26.240.147,87 (19.572.490,44)	22.372.339,61 (21.947.173,66)	152.939.086,93 (158.975.272,10)	180.348.972,32 (185.282.722,28)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Bei den gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Bankbürgschaften bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens	40.218,11 (1.992.820,35)
Kostenerstattungen	45.163,47 (201.361,15)
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	88.510,69 (79.057,03)
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	196.115,51 (20.187,56)
Übrige	296.558,30 (135.426,14)
	639.566,08 (2.428.852,23)

Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

D. Ergänzende Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Bautätigkeit bestehen i.H.v. T€ 7.511, aus Beteiligungsverhältnis T€ 1.000,0 sowie aus schwebenden Geschäften i.H.v. T€ 3.699.

Der von den Banken ermittelte Marktwert der eingesetzten Derivate (Zinsswaps) beläuft sich auf T€ 625 bei einem Bezugsbetrag i.H.v. T€ 27.460.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	€
Grundsschuldbestellung Dritter	3.488.966,00 (2.842.900,00)
Haftung aus Beteiligungen an Genossenschaften	650,00 (650,00)

Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

E. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft ist Alleingesellschafterin der im Jahr 2006 gegründeten meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover. Das Haftungskapital beträgt € 25.000,00. Des Weiteren wurden Kapitalrücklagen i.H.v. € 2.250.000,00 in die Gesellschaft eingebracht.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2007 wies einen Jahresfehlbetrag aus. Aufgrund der laufenden Umstrukturierungsmaßnahmen ist auch für die folgenden Geschäftsjahre mit Liquiditätshilfen zu rechnen.

F. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von € 595.975,48 einen Betrag i.H.v. € 500.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest i.H.v. € 95.975,48 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 31. März 2008

Matthias Herter
Geschäftsführer

Gesetzlich vorgeschriebene Offenlegungs- und Veröffentlichungspflichten

Der Lagebericht und der Anhang werden im Rahmen dieses Geschäftsberichts gekürzt wiedergegeben. Der vollständige Lagebericht und der vollständige Anhang zum Jahresabschluss

2007 sind in der gesetzlich vorgeschriebenen Form beim Handelsregister Amtsgericht Hannover HRB 5747 eingereicht worden und werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

G. Angaben zu Gesellschaftsorganen



Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2007 die folgenden Mitglieder an:

Theodor MÜLDER,
Bad Zwischenahn
(Vorsitzender)
– seit 16.09.1996 –
Steuerberater /
Dipl.-Finanzwirt (FH)

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

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

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

Dr. Dieter RADTKE,
Klausdorf
– seit 01.04.2003 –
Bankdirektor i.R. /
Dipl.-Bankbetriebswirt

Ursula PÖHLER,
Hannover
– seit 07.09.2004 –
Kauffrau i.R.

Horst BRINKMANN,
Rahden
(Schriftführer)
– seit 07.09.2004 –
Sparkassendirektor i.R.



Zum **Geschäftsführer** ist **Matthias HERTER**, Dipl.-Ök. Hannover, seit dem 01.12.2004 bestellt.

Prüfungsgesellschaft ist der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover.

des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 30.04.2008

VERBAND
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Schiffers	Viemann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir verweisen insbesondere auf § 328 HGB.

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2007 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend überwacht. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung und der Unternehmensplanung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichten lassen und mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 6 Aufsichtsratssitzungen und 2 Gesellschafterversammlungen zu folgenden Themen statt:

05. März 2007 in Hamburg

- Objektbesichtigungen
- Grundstücksangelegenheit

16. April 2007 in Hannover-Davenstedt

- Bericht über den Jahresabschluss per 31.12.2006
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Zustimmung zum Bau- und Arbeitsprogramm
- Bericht der meravis Hotelbetriebs GmbH
- Grundstücksangelegenheit

19. Juni 2007 in Hannover-Davenstedt

- Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung und den Jahresabschluss 2006
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht über meravis Hotelbetriebs GmbH

17. Juli 2007 in Hannover-Davenstedt

- Grundstücksangelegenheit
- Beschlussfassung über Empfehlung an den Gesellschafter zur Umbenennung

17. Juli 2007 in Hannover-Davenstedt (Gesellschafterversammlung)

- Erläuterung des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichtes 2006
- Feststellung des Jahresabschlusses 2006 und Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2006
- Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für 2006
- Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für 2006
- Bericht des Aufsichtsrates über seine bisherige Tätigkeit im Geschäftsjahr 2007
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Vorstellung und Beschlussfassung über die Umbenennung

02. Oktober 2007 in Hannover-Davenstedt

- Bericht über den Beschluss der Bundesregierung zu EK 02
- Personalangelegenheit
- Grundstücksangelegenheit
- Anlagevermögen
- Bericht über das laufende Geschäftsjahr
- Bericht der meravis Hotelbetriebs GmbH

30. November 2007 in Bad Sachsa (Gesellschafterversammlung)

- Gesellschaftervertrag und Umbenennung

10. Dezember 2007 in Benthe

- Bericht über den Stand EK 02
- Wirtschaftsplanung 2008 und Budget
- Zustimmung zum Bau- und Arbeitsprogramm 2008
- Grundstücksangelegenheit
- Anlagevermögen
- Beschlussfassung über die Beauftragung des Wirtschaftsprüfers mit der Erstellung des Jahresabschlusses 2007

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat am 13. Juni 2007 an einem Tagesseminar mit dem Thema „Bilanzanalyse für Aufsichtsräte“ (Referent WP/StB Dipl.-Kfm. Heiko Günther vom vdw Niedersachsen Bremen e. V.) teilgenommen.

Der gesamte Aufsichtsrat hat sich am 01. Oktober 2007 in Bad Sachsa durch einen Referenten des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. in einem Tagesseminar über die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates informieren lassen. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Bilanzrechts (BilMoG) beschäftigt. Der Gesellschafter wurde darüber unterrichtet, dass dieser Gesetzesentwurf insgesamt die weitreichendsten Änderungen im handelsrechtlichen Einzelabschluss seit 1985 vorsieht und wesentliche Neuerungen die Abschlussprüfung, den Aufsichtsrat und den Prüfungsausschuss betreffen.

In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat dem Gesellschafter empfohlen, bei der Besetzung von Aufsichtsgremien der Tochtergesellschaften sich – wie viele andere Organisationen auch – an den Deutschen Corporate Governance Kodex zu halten.

Über die Aufsichtsratssitzungen hinaus berichtete die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern über die Geschäftstätigkeit sowie über die zukünftige Entwicklung des Unternehmens und das Unternehmensleitbild. Der Aufsichtsrat hat sich dabei von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der Überwachung der laufenden Geschäfte der Gesellschaft und der Vorbereitung für die Gesellschafterversammlung anstehender Beschlüsse beschäftigt. Insbesondere hat er über den Wirtschaftsplan 2008, das Bau- und Arbeitsprogramm sowie die mittelfristige Prognoseplanung bis 2011 beraten.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V. vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2007 uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen. Er hat den vorgelegten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag geprüft und empfiehlt der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn von 595.975,48 € einen Betrag von 500.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten. Den verbleibenden Rest in der Höhe von 95.975,48 € empfiehlt er in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung den Lagebericht der Geschäftsführung anzunehmen, den Jahresabschluss festzustellen und der Entlastung der Geschäftsführung für das Jahr 2007 zuzustimmen.

Auch im Berichtsjahr 2007 wurde der von Seiten des Gesellschafters als auch von Seiten der meravis gewünschte Dialog fortgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Mitglieder des Aufsichtsrates, Vertretern und Mitgliedern des Sozialverbandes Deutschland e. V. untereinander sowie mit der Verwaltung.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der meravis seine Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2007 geleistete Arbeit und das positive Ergebnis aus.

Hannover, den 16. Juni 2008

Theodor Mülder
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Konzept, Gestaltung, Realisierung:
Peter Schoppe Werbeagentur GmbH, Hannover
Fotos:
Seiten 1, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14,
15, 16, 17, 18, 19, 21, 26, 27:
Peter Schoppe Werbeagentur GmbH,
Seiten 1, 9, 29:
Dieter Keyl,
Seite 21:
Mathias Müller-Wolfgramm,
Seiten 22/23:
Rudolf Petzolt,
Seiten 24/25:
Da Capo Marketing,
Seite 39:
Sabina Przybyla
Druck und Verarbeitung:
Pinkvoss, Hannover

meravis

Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Krausenstraße 46
30171 Hannover

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

info@meravis.de
www.meravis.de