

mensc. raum.vision.



Inhalt

Bilanzmeravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	4
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	6
Bilanz meravis Konzern	8
Gewinn- und Verlustrechnungmeravis Konzern	13
Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	14
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern- / Einzelabschlusses	14
B. Konsolidierungskreis	14
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
D. Konsolidierungsgrundsätze	18
E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	19
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel	32
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	32
H. Ergänzende Angaben	32
I. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	36
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	38
K. Nachtragsbericht	39
L. Gewinnverwendung der meravis GmbH	39
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	40
Bericht des Aufsichtsrates 2024	44

Bilanz

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		52.484,96	55.241,09
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	274.968.279,41		282.430.820,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.133.979,08		4.203.337,79
3. Grundstücke ohne Bauten	273.009,54		273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.034,59		7.224,24
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.179.603,31		1.659.856,79
6. Anlagen im Bau	63.123.353,64		58.912.083,73
7. Bauvorbereitungskosten	338.335,54		1.347.015,71
8. Geleistete Anzahlungen	8.000,00	344.029.595,11	48.000,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	114.259.469,12		113.572.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.820.000,00		42.320.000,00
3. Andere Finanzanlagen	1.000,00	158.080.469,12	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt	502.162.549,19		504.830.058,93
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	15.758.911,10		17.271.612,44
2. Andere Vorräte	127.891,76	15.886.802,86	167.093,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	423.483,05		328.130,23
2. Forderungen aus Grundstücksgeschäften	4.045.501,47		145.501,47
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.025,44		59.278,71
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	140.037.857,34		95.296.278,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.417.915,05	147.001.782,35	3.366.482,71
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.064.101,73	2.320.817,05
Umlaufvermögen insgesamt	164.952.686,94		118.955.195,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	74.572,12		84.715,19
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	195.108,37		172.914,45
		269.680,49	257.629,64
Bilanzsumme	667.384.916,62		624.042.883,72

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	173.900.000,00		173.900.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	25.325.951,95	201.025.951,95	25.325.951,95
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.692.193,10		867.326,91
2. Jahresüberschuss	6.322.673,54		7.324.866,19
3. Einstellung in Rücklagen	0,00	9.014.866,64	-4.000.000,00
Eigenkapital insgesamt	213.640.818,59		208.818.145,05
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.305.660,00		2.330.224,80
2. Steuerrückstellungen	535.478,03		851.277,99
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	108.397,10		147.218,93
4. Sonstige Rückstellungen	2.903.292,14	5.852.827,27	3.038.511,79
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	354.982.073,61		323.894.526,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.838.209,95		38.609.497,69
3. Erhaltene Anzahlungen	19.698.413,90		19.001.786,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.155.078,64		493.141,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.034.228,16	4.189.306,80	1.827.144,93
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.484.610,62		14.528.863,17
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.000.000,00		10.011.666,67
8. Sonstige Verbindlichkeiten	355.511,12	447.548.126,00	192.044,06
davon aus Steuern	351.256,84		187.852,69
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.002,85		3.847,92
D. Rechnungsabgrenzungsposten		343.144,76	298.833,67
Bilanzsumme		667.384.916,62	624.042.883,72

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	53.107.964,34		49.861.639,78
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		20.588.562,43
c. aus Betreuungstätigkeit	6.027.371,87		6.221.010,11
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.425,04	59.334.761,25	144.662,79
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.512.701,34	-14.367.122,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		7.604.327,25	4.436.248,06
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-24.622.152,69		-26.486.037,96
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-41.831,89		-2.029.246,79
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.431.856,10	-31.095.840,68	-5.723.573,53
Rohergebnis		34.330.546,48	32.646.142,77
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.484.931,77		-4.179.107,09
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-904.087,51		-1.005.345,16
davon für Altersversorgung	-289.154,75	-4.389.019,28	-318.476,12
6. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.009.365,79		-7.095.781,10
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	-100.000,00	-8.109.365,79	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.957.963,74	-5.200.796,84
8. Erträge aus Gewinnabführung		7.942.729,87	7.687.825,44
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		55,00	28,19
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.238.339,31	3.524.709,77
davon aus verbundenen Unternehmen	2.997.915,45		2.495.713,15
davon Aufzinsungen aus Forderungen	0,00		0,00
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-1.200.000,00	-2.600.000,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-9.242.636,15	-5.448.920,99
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.654.960,73	-7.882.713,30
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-29.556,17		-36.909,68
davon an Gesellschafter	-140.000,04		-140.000,04
davon verbundene Unternehmen	-132.103,53		-190.242,57
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-30.548,18	-997.673,84
15. Ergebnis nach Steuern		7.927.176,79	9.448.367,85

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
16. Sonstige Steuern		-1.604.503,25	-2.123.501,66
17. Jahresüberschuss		6.322.673,54	7.324.866,19
18. Gewinnvortrag		2.692.193,10	867.326,91
19. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		0,00	-4.000.000,00
20. Bilanzgewinn		9.014.866,64	4.192.193,10



Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene Software	50.507,09		252.535,43
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	141.939,48		84.400,87
		192.446,57	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	638.180.081,02		650.756.177,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	101.742.667,57		104.893.239,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	697.975,30		697.975,30
4. Technische Anlagen und Maschinen	144.152,60		158.352,46
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.191.906,00		4.259.811,36
6. Anlagen im Bau	61.410.186,26		57.198.916,35
7. Bauvorbereitungskosten	387.659,50		2.733.630,06
8. Geleistete Anzahlungen	91.031,05		131.031,06
		806.845.659,30	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	657.971,37		649.507,15
2. Andere Finanzanlagen	5.000,00		5.000,00
		662.971,37	
Anlagevermögen insgesamt	807.701.077,24		821.820.576,50

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	37.403.795,62		38.345.403,20
2. Bauvorbereitungskosten	4.249.975,49		5.842.803,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	14.093.589,44		29.129.529,61
4. Grundstück und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	21.693.115,77		0,00
5. Unfertige Leistungen	31.472.353,65		32.329.023,75
6. Andere Vorräte	139.621,46		178.217,67
		109.052.451,43	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	915.654,44		609.578,15
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.045.501,47		155.121,25
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	411.142,65		465.039,89
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	57.268.054,13		18.706.181,56
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.756.510,59		4.679.404,08
		68.396.863,28	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.161.890,20	6.247.191,91
Umlaufvermögen insgesamt		181.611.204,91	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.115.319,79	1.649.654,71
D. Aktive Latente Steuern		2.435.000,00	2.435.000,00
Bilanzsumme		994.862.601,94	962.592.725,61

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2024

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	173.900.000,00		173.900.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	16.810.764,01		16.810.764,01
		192.510.764,01	
III. Konzernbilanzgewinn		2.597.543,83	2.501.866,19
Konzerneigenkapital insgesamt		198.708.307,84	193.395.994,14
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung			
		35.853.144,82	37.603.053,16
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.967.493,00		16.822.921,80
2. Steuerrückstellungen	651.086,85		851.277,99
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	108.397,10		147.218,93
4. Sonstige Rückstellungen	13.999.461,35		12.868.853,24
		30.726.438,30	30.690.271,96
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	603.933.638,61		570.910.013,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.217.959,62		70.837.495,56
3. Erhaltene Anzahlungen	38.015.480,38		36.846.623,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.733.162,86		1.282.295,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.251.166,31	7.984.329,17	4.676.883,20
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.000.000,00		10.011.666,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten	523.427,79		376.019,93
davon aus Steuern	335.396,55		335.396,55
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	34.855,51		31.859,38
		728.674.835,57	694.940.997,86
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		899.875,41	745.772,43
Bilanzsumme		994.862.601,94	934.996.666,81



IRIS-RUNGE-ENTRÉE
116 Mietwohnungen (davon 26 gefördert)
Tiefgarage / 171 Parkplätze
Gewerbe und Nahversorgung
BU: macina

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern

vom 01.01. bis zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	109.131.996,33		103.733.537,65
b. aus Verkauf von Grundstücken	2.793.336,14		20.588.562,43
c. aus Betreuungstätigkeit	149.901,34		45.346,60
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	931.403,63		815.449,81
		113.006.637,44	
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.972.249,94	3.679.650,54
3. Sonstige aktivierte Eigenleistung		784.602,83	1.694.897,41
4. Sonstige betriebliche Erträge		13.868.296,21	7.274.013,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-47.326.103,69		-48.263.031,04
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-14.541.266,04		-20.313.495,55
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	376.514,87		-94.387,94
		-61.490.854,86	
6. Rohergebnis		70.140.931,56	69.160.543,04
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-13.858.060,98		-13.579.159,05
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.663.726,62		-3.488.667,79
davon für Altersversorgung	988.260,04		887.772,61
		-17.521.787,60	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-21.340.377,84	-18.077.007,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-9.419.523,37	-7.972.558,31
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-3.192.378,16		-2.099.492,31
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	275,00		83,19
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.708.870,05		3.617.707,82
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.057.833,19		-17.041.059,90
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	209.285,86		253.163,85
		-16.541.066,30	-15.522.761,20
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-152.449,38	-1.234.455,75
davon latente Steuern		0,00	235.000,00
15. Ergebnis nach Steuern		5.165.727,07	9.285.933,42
16. Sonstige Steuern		-3.570.049,43	-3.645.411,81
17. Konzernjahresüberschuss		1.595.677,64	5.640.521,61
18. Konzerngewinnvortrag		1.001.866,19	861.344,58
19. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		0,00	-4.000.000,00
20. Konzernbilanzgewinn		2.597.543,83	2.501.866,19

IRIS-RUNGE-QUARTIER
161 Mietwohnungen / davon 42 gefördert
Tiefgarage | 255 Plätze
Gewerbe und Nahversorgung
BU: macina

Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2024

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 31.12.2024 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 Gliederungsschema der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung Verwendung. Gemäß § 298 Abs. 3 HGB wurden der Konzernanhang und der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens zusammengefasst.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

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

C. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

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

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

Modernisierungsmaßnahmen wurden innerhalb der Vermögensgegenstände aktiviert, sofern der Gebrauchswert des Gebäudes durch eine wesentliche Verbesserung gesteigert wird. Bei diesen Maßnahmen wurden teilweise Restnutzungsdauer-Verlängerungen vorgenommen.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. 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 2017) gleichmäßig mit jeweils 1/5 abgeschrieben wird.

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

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

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

Die Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten anteilige Jahresüberschüsse. Abgänge enthalten anteilige Jahresfehlbeträge.

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

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

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

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

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

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

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages bei Anwartschaften eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3 % p.a. und bei Leistungsempfängern Anpassungen von 1,5-2,0 % p.a. angesetzt, sowie der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) zugrunde gelegt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechenzinses wird in Ausübung des Wahlrechts unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz von 7 Jahren (1,96 %, Vorjahr: 1,75 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ -106 im Konzern und in Höhe von T€ -19 bei der meravis GmbH.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i.H.v. T€ 2.477 (Konzern: T€ 16.139) wurden durch einen Sparkassenbrief mit einem Nennwert i.H.v T€ 171 gesichert, der ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dient und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet.

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

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

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

D. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

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



URBAN.Q I BAUFELD A

beinhaltet gewerbliche Angebote sowie einen Mix an verschiedenen Wohnformen (Longstay, möblierte Mikroapartments (rund 130 Einheiten) sowie klassische Mietwohnungen (rund 60 Einheiten) plus gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen). Weiterhin ist hier der zweite, kleinere „Hochpunkt“ des neuen Ensembles beheimatet – der 40 Meter hohe und 12-geschossige Charakterkopf steht komplementär zu „The.Peak“ im Baufeld C.

BU: meravis/Störmer Murphy and Partners

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Anlagenspiegel zum 31.12.2024

meravis GmbH	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2024	01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.976.796,99	46.993,10	0,00	0,00	2.023.790,09	1.921.555,90	49.749,23	0,00	0,00	1.971.305,13	52.484,96	55.241,09
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.227.494,29	46.993,10	0,00	0,00	2.274.487,39	2.172.253,20	49.749,23	0,00	0,00	2.222.002,43	52.484,96	55.241,09
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	479.281.157,58	759.897,12	4.630.122,66	473.657,19	475.884.589,23	196.850.336,67	6.516.804,82	2.450.895,73	64,06	200.916.309,82	274.968.279,41	282.430.820,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.405.692,54	39.973,26	0,00	0,00	4.445.665,80	202.354,75	109.331,97	0,00	0,00	311.686,72	4.133.979,08	4.203.337,79
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	273.009,54	0,00	0,00	0,00	273.009,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.009,54	273.009,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	21.896,46	0,00	0,00	0,00	21.896,46	14.672,22	2.189,65	0,00	0,00	16.861,87	5.034,59	7.224,24
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.680.132,48	42.213,56	1.357.362,94	8.000,00	3.372.983,10	3.020.275,69	324.390,56	1.151.286,46	0,00	2.193.379,79	1.179.603,31	1.659.856,79
6. Anlagen im Bau	58.920.413,73	4.614.811,88	0,00	-403.606,03	63.131.619,58	8.330,00	0,00	0,00	-64,06	8.265,94	63.123.353,64	58.912.083,73
7. Bauvorbereitungskosten	1.347.015,71	206.419,62	1.140.050,63	-70.051,16	343.333,54	0,00	1.006.899,56	1.001.901,56	0,00	4.998,00	338.335,54	1.347.015,71
8. Geleistete Anzahlungen	48.000,01	0,00	32.000,01	-8.000,00	8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	48.000,01
Summe Sachanlagen	548.977.318,05	5.663.315,44	7.159.536,24	-0,00	547.481.097,25	200.095.969,33	7.959.616,56	4.604.083,75	0,00	203.451.502,14	344.029.595,11	348.881.348,72
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	121.299.926,35	1.200.000,00	0,00	0,00	122.499.926,35	7.727.457,23	1.200.000,00	0,00	0,00	8.240.457,23	114.259.469,12	113.572.469,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	42.320.000,00	1.500.000,00			43.820.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.820.000,00	42.320.000,00
3. Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Summe Finanzanlagen	163.620.926,35	2.700.000,00	0,00	0,00	166.320.926,35	7.727.457,23	1.200.000,00	0,00	0,00	8.240.457,23	158.080.469,12	155.893.469,12
Anlagevermögen insgesamt	714.825.738,69	8.410.308,54	7.159.536,24	-0,00	716.076.510,99	209.995.679,76	9.209.365,79	4.604.083,75	0,00	213.913.961,80	502.162.549,19	504.830.058,93

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 1.635.538,85 EUR
* davon außerplanmäßig: 1.200.000,00 EUR.

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Entwicklung des Konzernanlagespiegels zum 31.12.2024

meravis Konzern	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2024	01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. selbst geschaffene Software	1.010.141,73	0,00	0,00	0,00	1.010.141,73	757.606,30	202.028,34	0,00	0,00	959.634,64	50.507,09	252.535,43
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.344.457,48	130.963,17	0,00	0,00	2.475.420,65	2.260.056,61	73.424,56	0,00	0,00	2.333.481,17	141.939,48	84.400,87
3. Geschäfts- oder Firmenwert	362.590,05	0,00	0,00	0,00	362.590,05	362.590,05	0,00	0,00	0,00	362.590,05	0,00	0,00
4. geleistete Anzahlungen	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	250.697,30	0,00	0,00	0,00	250.697,30	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	3.967.886,56	130.963,17	0,00	0,00	4.098.849,73	3.630.950,26	275.452,90	0,00	0,00	3.906.403,16	192.446,57	336.936,30
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten *	938.446.771,95	2.907.060,36	4.630.122,66	473.657,19	937.197.366,84	287.690.594,59	13.777.522,90	2.450.895,73	64,06	299.017.285,82	638.180.081,02	650.756.177,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	130.596.036,34	258.647,83	0,00	0,00	130.854.684,17	25.702.797,24	3.409.219,36	0,00	0,00	29.112.016,60	101.742.667,57	104.893.239,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	697.975,30	0,00	0,00	0,00	697.975,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	697.975,30	697.975,30
4. Technische Anlagen und Maschinen	330.014,31	4.094,75	0,00	0,00	334.109,06	171.661,85	18.294,61	0,00	0,00	189.956,46	144.152,60	158.352,46
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.060.036,41	1.132.341,14	1.666.858,37	8.000,00	6.533.519,18	2.800.225,05	912.117,64	1.370.729,51	0,00	2.341.613,18	4.191.906,00	4.259.811,36
6. Anlagen im Bau	57.207.246,35	4.614.811,88	0,00	-403.606,03	61.418.452,20	8.330,00	0,00	0,00	-64,06	8.265,94	61.410.186,26	57.198.916,35
7. Bauvorbereitungskosten	2.733.630,06	810.000,10	3.080.921,50	-70.051,16	392.657,50	0,00	2.947.770,43	2.942.772,43	0,00	4.998,00	387.659,50	2.733.630,06
8. Geleistete Anzahlungen	131.031,06	0,00	32.000,01	-8.000,00	91.031,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.031,05	131.031,06
Summe Sachanlagen	1.137.202.741,78	9.726.956,06	9.409.902,54	-0,00	1.137.519.795,30	316.373.608,73	21.064.924,94	6.764.397,67	0,00	330.674.136,00	806.845.659,30	820.829.133,05
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	664.713,04	9.390,42	926,20	0,00	673.177,26	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	657.971,37	649.507,15
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Summe Finanzanlagen	669.713,04	9.390,42	926,20	0,00	678.177,26	15.205,89	0,00	0,00	0,00	15.205,89	662.971,37	654.507,15
Anlagevermögen insgesamt	1.141.840.341,38	9.867.309,65	9.410.828,74	0,00	1.142.296.822,29	320.019.764,88	21.340.377,84	6.764.397,67	0,00	334.595.745,05	807.701.077,24	821.820.576,50

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhaltet in den Zugängen Investitionszuschüsse in Höhe von 1.874.589,95 EUR.



URBAN.Q | THE.PEAK | BAUFELD C
Der Urban.Q Office-Tower THE.PEAK
70 Meter (unter den TOP Ten Hannovers
höchster Bauten)
17-Geschosse

BU: meravis/KSP Engel
> [Hier geht's zur Website](#)

Ein nach der Verrechnung verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung bei Tochterunternehmen wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und bereits in Vorjahren vollständig abgeschrieben und bei der meravis Hotelbetriebs GmbH in 2009 mit den Gewinnrücklagen offen verrechnet. Wir verweisen auf unsere Ausführung zu den Gewinnrücklagen.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen im meravis Konzern vor allem Anschaffungskosten aus Zukäufen und Fertigstellungen von Neubaumaßnahmen (T€ 2.883, davon meravis GmbH T€ 28) abzüglich aufgelöster Rückstellungen (T€ 137, davon meravis GmbH T€ 7) sowie Herstellungskosten aus Modernisierungen (T€ 2.368, davon meravis GmbH T€ 2.367). Förder- und Tilgungszuschüsse minderten den Zugang. Bei den **Anlagen im Bau** beinhalten die Zugänge mit T€ 4.615 insbesondere den Neubau von Wohnungen (davon meravis GmbH T€ 4.615).

Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH

Die Angaben des Anteilsbesitzes werden in Anlage 1 des Anhangs dargestellt.

Im **Umlaufvermögen** wurden bei den **Bauvorbereitungskosten** Abschreibungen in Höhe von T€ 2.159 sowie bei den **unfertigen** und **fertigen Bauten** in Höhe von T€ 2.000 vorgenommen.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2024 T€	2023 T€	2024 T€	2023 T€
a. Noch nicht abgerechnete Heizkosten	19.632	18.911	10.564	10.206
b. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	10.844	12.596	5.745	7.666
c. Wertberichtigung	-1.765	-1.795	-550	-600
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	28.711	29.712	15.759	17.272
Unfertige Bauleistungen und nicht abgerechnete Betreuungsleistungen	2.761	2.617	0	0
Unfertige Leistungen	31.472	32.329	15.759	17.272

Der Posten **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** weist im Einzelabschluss der meravis GmbH eine Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der Spiri.Bo GmbH in Höhe von 300 T€ aus (außerplanmäßige Abschreibung in 2024 in Höhe von T€ 100).

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2024 T€	2023 T€	2024 T	2023 T€
Sonstige Vermögensgegenstände	2.413	2.379	1.380	1.380
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	8.100	6.800	0	0

Es bestehen Forderungen gegen assoziierte Unternehmen aus unbesicherten Darlehen an Projektgesellschaften in Höhe von T€ 52.823 gegen Kronsrode B11 sowie T€ 4.446 gegen Kronsrode B12 (meravis GmbH: Forderungen gegen meravis Bauträger GmbH, welche die meravis Bauträger GmbH in Höhe von T€ 62.574 an die Projektgesellschaften weitergereicht hat). Die gesetzlichen Vertreter gehen davon aus, dass das Risiko eines Ausfalls der Darlehen nicht besteht, da von einer vollständigen Rückführung der

Darlehen aufgrund eines kostendeckenden Verkaufs der zugrundeliegenden Bauträgerbestände durch die Projektgesellschaften, respektive durch Übernahme durch die meravis GmbH ausgegangen wird und somit die Darlehensforderungen werthaltig sind und in voller Höhe bilanziert wurden.

Bis auf Ertragsteuerforderungen aus 2024 in Höhe von T€ 270 enthält der Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** keine wesentlichen Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Im Konzern sind im Geschäftsjahr folgende temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern bei folgenden Posten führen:

	T€
Aktive Latenzen	
Grundstücke mit Wohnbauten, Geschäfts- und anderen Bauten (abzügl. § 6b-Rücklage)	29.809
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, UV	2.132
Rückstellungen für Pensionen, Bauinstandhaltung und Sonstiges	6.221
	38.162
Passive Latenzen	
Rücklage § 5 Abs. 7 EStG	496
Selbstgeschaffene immaterielle Wirtschaftsgüter	50
	546

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvträge (T€ 3.353 aus KSt sowie T€ 3.146 aus GewSt) werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Erfolgswirksame Konsolidierungsmaßnahmen ergaben aktive latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von T€ 2.435 (Vorjahr T€ 2.435). Der Unternehmenssteuersatz beträgt 32,63%.

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

Die Gewinnrücklagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

meravis Gruppe	Gesellschaftsvertragliche Rücklage T€	Bauerneuerungsrücklage T€	Andere Gewinnrücklagen T€
Bestand meravis GmbH am 31.12.2023	1.800	173.900	25.326
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2023 der meravis GmbH	0	0	0
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	0	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2024	1.800	173.900	25.326
Einstellung gemäß BilMoG zum 01.01.2010 bei der meravis KG	0	0	53
Auflösung aktiver latenter Steuern gem. BilMoG zum 01.01.2010	0	0	-3.824
aktivischer Unterschiedsbetrag aus meravis Hotel	0	0	-4.745
Konzernabschluss zum 31.12.2024	1.800	169.900	16.810

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

tal 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. Insgesamt wurden zum Zeitpunkt des Erwerbs stille Reserven und stille Lasten in Höhe von T€ 112.971 aufgedeckt, die auf Wohn- und Geschäftsgebäude (T€ 39.165) und den entsprechenden Grund und Boden (T€ 73.806) der meravis KG entfielen. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgte anhand einer externen Immobilienbewertung zum Zeitpunkt des Erwerbs (9. April 2009). Der **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** i.H.v. T€ 35.853 per 31.12.2024 wurde in 2024 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 01.01.2024 betragen T€ 25.834. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.354.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2024 T€	2023 T€	2024 T€	2023 T€
Körperschaftsteuer	571	393	535	393
Gewerbesteuer	80	75	0	75
Umsatzsteuer	0	383	0	383
	651	851	535	851

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde in 2024 in Höhe von T€ 39 und wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2024 T€	2023 T€	2024 T€	2023 T€
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	3.032	3.225	1.254	1.271
Ausstehende Rechnungen im Rahmen der Instandhaltung	389	489	151	286
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	438	576	16	112
Gewährleistungsrückstellung / Schadensersatz	5.422	4.171	32	97
Altersteilzeit	818	707	229	273
Personal	102	280	102	135
Kosten der Hausbewirtschaftung	707	606	307	283
Urlaubsrückstellungen	306	323	69	98
Jahresabschlusskosten/-Prüfung/Aufbewahrung	467	313	371	222
Prozesskosten	475	156	75	0
Zinsen § 233a AO	11	11	11	11
Noch nicht abgerechnete Leistungen für das Anlagevermögen	843	974	94	113

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

meravis GmbH		Bilanz- ausweis 31.12.2024 €	davon mit einer Restlaufzeit				Art d. Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	
			€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	354.982.073,61	78.561.006,43	67.335.465,75	209.085.601,43	294.982.073,61	GPR*
	2023	323.894.526,99	11.099.306,96	93.669.534,60	219.125.685,43	262.684.710,23	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2024	36.838.209,95	3.445.211,84	3.462.210,89	29.930.787,22	36.838.209,95	GPR, Bü*
	2023	38.609.497,69	3.477.232,07	3.630.235,48	31.502.030,14	38.608.497,69	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2024	19.698.413,90	19.698.413,90				
	2023	19.001.786,84	19.001.786,84				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	1.155.078,64	1.155.078,64				
	2023	493.141,14	493.141,14				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	3.034.228,16	2.872.577,95	161.650,21			
	2023	1.827.144,93	1.617.298,79	209.846,14			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	21.484.610,62	21.484.610,62				
	2023	14.528.863,17	14.528.863,17				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2024	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00			
	2023	10.011.666,67	11.666,67	10.000.000,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	2024	355.511,12	355.511,12				
	2023	192.044,06	192.044,06				
Gesamtbetrag	2024	447.548.126,00	127.572.410,50	80.959.326,85	239.016.388,65	331.820.283,56	
	2023	408.558.671,49	50.421.339,70	107.509.616,22	250.627.715,57	301.293.207,92	

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

meravis Konzern		Bilanz- ausweis 31.12.2024 €	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung €	
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren		
			€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	603.933.638,61	87.705.598,78	100.413.731,63	415.814.308,20	543.933.638,61	GPR*
	2023	570.910.013,86	19.033.448,30	125.574.737,63	426.301.827,93	509.683.010,69	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2024	68.217.959,62	4.341.174,14	7.094.962,68	56.781.822,80	68.217.959,62	GPR, Bü*
	2023	70.837.495,56	4.357.161,93	7.191.958,75	59.288.374,88	70.834.545,35	GPR, Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2024	38.015.480,38	38.015.480,38	0,00	0,00	0,00	
	2023	36.846.623,04	36.846.623,04	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	2.733.162,86	2.733.162,86	0,00	0,00	0,00	
	2023	1.282.295,60	1.282.295,60	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	5.251.166,31	4.958.448,08	292.718,23	0,00	0,00	
	2023	4.676.883,20	4.340.298,50	336.584,70	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2024	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	
	2023	10.011.666,67	11.666,67	10.000.000,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2024	523.427,79	523.427,79	0,00	0,00	0,00	
	2023	376.019,93	376.019,93	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2024	728.674.835,57	138.277.292,03	117.801.412,54	472.596.131,00	612.151.598,23	
	2023	694.940.997,86	66.247.513,97	143.103.281,08	485.590.202,81	580.517.556,04	

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

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

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten betreffen vor allem Valutierungen (meravis Konzern: T€ 52.461; meravis GmbH: T€ 43.800), planmäßige (meravis Konzern: T€ 17.669; meravis GmbH: T€ 9.188) sowie außerplanmäßige Tilgungen inkl. Teilschulderlassen (meravis Konzern: T€ 12.883; meravis GmbH: T€ 12.883). Weitere Veränderungen ergeben sich im kurzfristigen Bereich im Zusammenhang mit der Abgrenzung von Zins- und Tilgungsleistungen.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2024 T€	2023 T€	2024 T€	2023 T€
Auflösungen von frei gewordenen Rückstellungen	2.552	1.896	961	852
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	1.923	1.489	723	676
Schadensersatzleistungen von Handwerkern	1.575	0	0	0
Erträge aus Zuschreibungen	1.575	0	0	0
Zuschreibungen zum Finanzanlagevermögen	0	0	687	0
Schadensersatzleistungen von Mietern	537	519	322	333
Ausbuchung von Verbindlichkeiten geg. Handwerkern aus § 13b UStG	0	988	0	988
Erträge aus Objektverkäufen	4.346	6	4.331	0

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2022 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	42	66	26	28
Nachberechnung aus Kooperationsvertrag	0	0	0	0

Beim Posten **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** sind Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt T€ 3.421 (davon meravis GmbH: T€ 1.406) enthalten.

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

Der Posten Abschreibungen auf Sachanlagen beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 2.948 auf Planungskosten (davon meravis GmbH: T€ 1.007).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche periodenfremde oder außergewöhnliche enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2024 T€	2023 T€	2024 T€	2023 T€
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	629	383	243	147
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	33	2	33	2
Maklerprovisionen für den Verkauf von Anlagevermögen	1.031	104	1.089	104

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen vor Ertragsteuern beruht auf den anteiligen Gewinnen und Verlusten aus den zum Teil vorläufigen Jahresabschlüssen der at Equity einbezogenen assoziierten Unternehmen.

Die Summe der in der Konzernbilanz nicht erfassten negativen Equity-Werte aus der Nebenrechnung beträgt T€ 0, da im Rahmen der Fortschreibung im Falle eines negativen Equity-Werts unbesicherte Darlehen an assoziierte Unternehmen in Höhe von T€ 3.201 einbezogen wurden.

Der Posten **Abschreibungen auf Finanzanlagen** weist im Einzelabschluss der meravis GmbH eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Beteiligung an der Spiri.Bo GmbH in Höhe von 1.200 T€ aus.

Unter den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 209 (davon T€ 30 meravis GmbH) erfasst.

Den Zinsaufwendungen stehen aus den Bewertungseinheiten Zinserträge in Höhe von T€ 3.668 (GmbH T€ 1.145) unsaldiert gegenüber.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten den Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 418 und der meravis Immobilienverwaltung in Höhe von T€ 116 für den Veranlagungszeitraum 2024.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

Zum Abschlussstichtag 31.12.2024 steht einschließlich Gewinnvortrag ein Bilanzgewinn der Muttergesellschaft i.H.v. T€ 9.015 (Vorjahr: T€ 4.192) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 1.500 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 7.515 auf neue Rechnung vorzutragen.

Zum 31.12.2024 wurde selbst geschaffene Software in Höhe von T€ 51 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 § 21 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages der Deckung künftiger Instandhaltungsaufwendungen.

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

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelbestand des Konzerns setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 4.162) abzüglich eines verpfändeten Bankguthabens (T€ 700) und Kontokorrentverbindlichkeiten (T€ 10.134) zusammen.

H. ERGÄNZENDE ANGABEN

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

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

Die Bewertungseinheiten setzen sich wie folgt zusammen:

Kreditinstitut	Grundgeschäft Darlehen in €	Sicherungsgeschäft		Art der Bewertungs- einheit	Ende	Marktwert 31.12.2024 €
		Art	Zinssatz in %			
Nord/LB	2.782.996	Swap	3,09	Mikrohedge	30.09.2037	752.473
Nord/LB	8.142.639	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	1.396.882
Nord/LB	11.956.468	Swap	2,98	Mikrohedge	21.12.2035	2.843.007
Nord/LB	6.247.395	Swap	2,15	Mikrohedge	09.04.2038	1.273.416
Helaba	1.218.637	Swap	0,98	Mikrohedge	30.03.2032	51.386
Helaba	964.264	Swap	0,87	Portfoliohedge	31.12.2031	43.392
Helaba	209.120	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-10.903
Helaba	811.718	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-52.838
Helaba	3.655.677	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	85.594
Helaba	3.472.000	Swap	1,54	Mikrohedge	30.06.2040	185.275
Helaba	8.000.000	Swap	1,58	Mikrohedge	30.12.2048	608.796
meravis GmbH	47.460.915					7.176.480
Nord/LB	4.728.996	Swap	4,89	Mikrohedge	29.06.2029	930.340
Nord/LB	4.738.850	Swap	4,79	Mikrohedge	31.03.2025	56.329
Nord/LB	2.358.625	Swap	2,45	Mikrohedge	28.02.2034	431.410
Nord/LB	11.469.836	Swap	1,98	Mikrohedge	31.10.2036	1.967.667
HVB	1.684.068	Swap	2,58	Mikrohedge	28.06.2030	-34.709
HVB	5.975.969	Swap	2,44	Mikrohedge	28.07.2030	-81.649
HVB	13.608.639	Swap	2,66	Mikrohedge	28.06.2030	-324.468
HVB	5.464.193	Swap	2,96	Mikrohedge	28.06.2030	-213.153
HVB	6.079.960	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	954.424
HVB	24.622.820	Swap	0,85	Mikrohedge	30.06.2039	3.851.902
HVB	6.401.719	CapFloor	-1,06	Mikrohedge	28.06.2030	3.852
HVB	14.615.528	CapFloor	-1,00	Mikrohedge	28.06.2030	9.254
HVB	5.799.847	CapFloor	-0,75	Mikrohedge	28.06.2030	4.929
HVB	1.787.517	CapFloor	-0,75	Mikrohedge	28.06.2030	1.519
meravis KG	80.731.956					7.557.648
Helaba	8.564.706	Swap	1,51	Mikrohedge	30.06.2047	6.854.59
Helaba	22.143.600	Swap	1,32	Mikrohedge	30.03.2046	5.396.851
meravis GI	30.708.306					6.082.311
meravis Gruppe	158.901.176					20.816.438

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

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

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

	meravis Gruppe T€	davon meravis GmbH T€
aus Grundstücksgeschäften	13.427	13.427
aus Bauverpflichtungen	13.030	4.273
aus Darlehenszusage an verbundene Unternehmen	–	6.180
Erbbauszinsen p. a.	489	279
IT-Wartungsverträgen p. a.	1.453	1.212

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2024 T€	2023 T€	2024 T€	2023 T€
Grundsschuldbestellung Dritter	840	0	0	0
aus selbstschuldnerischen Bürgschaften für Finanzmittelkredite gegenüber Kreditinstituten für assoziierte Unternehmen	16.800	16.800	16.800	16.800
Dingliche Sicherung (Grundsschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	0	0	0	0
aus Kreditrahmenvertrag für öffentliche Mittel der meravis Gewerbeimmobilien GmbH (gegenüber Kreditinstitut)	0	0	801	1.100
aus Vertragserfüllungsbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH)	650	650	0	0
aus quotaler Rückbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG)	4.533	4.533	0	0
aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH			5.561	6.070
	22.823	21.983	23.162	23.970

Für die dargestellten Haftungsverhältnisse erachten wir die Beanspruchung als unwahrscheinlich.

Die Inanspruchnahme aus oben genannten Patronatserklärungen sehen wir auf Grundlage der Wirtschaftsplanung der Unternehmen der meravis Gruppe für die Tochterunternehmen meravis Immobilienmanagement GmbH und meravis Service GmbH als gering an.



URBAN.Q BAUFELD B
Schwerpunkt dieses Baufeldes liegt in seiner Wohnausrichtung. Perspektivisch sollen hier rund 200 Wohnungen für jede Lebensphase – Single über Familie bis Senioren - entstehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und bieten in Teilen auch gemeinschaftliche Wohnformen an.

Für die Tochterunternehmen Urban Q, Spiri.Bo und meravis Bauträger GmbH wird aufgrund der Jahresfehlbeträge gemäß Planung und der Finanzierung der Projekte eine finanzielle Unterstützung durch die meravis GmbH bis mindestens 2027 erwartet. Laut Planung werden Verluste von ca. T€ 3.687,7 für die meravis Bauträger GmbH bis 2026 sowie T€ 1.744 für die meravis Urban Q und T€ 1.890 für die Spiri.Bo GmbH bis 2027 prognostiziert.

Am 31.12.2024 bestanden Mietkautionen gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i.H.v. T€ 14.264 und bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 7.054, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich 209 Arbeitnehmer (davon meravis GmbH 42 Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2024	2023	2024	2023
Kaufmännische und technische Angestellte	162	167	42	48
Gewerbliche Arbeitnehmer	39	37	0	0
Nebenberufliche Hauswarte	5	6	0	0
Auszubildende	12	12	11	12
Geringfügig Beschäftigte	3	4	0	0

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

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der meravis GmbH erhielten insgesamt T€ 147 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 3.933 (davon meravis GmbH: T€ 793 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 171) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betrugen im Geschäftsjahr T€ 406 (davon meravis GmbH: T€ 115).

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€ 110
- Steuerberatungsleistungen T€ 122
- Sonstige Leistungen T€ 70

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

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

Darüber hinaus ist die meravis GmbH Alleingesellschafterin der meravis Geschäftsführungs GmbH (Stammkapital € 25.000,00, Komplementär der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg) und der meravis Immobilienmanagement GmbH (Stammkapital € 100.000,00) und hält 100 % der Anteile an meravis Gewerbeimmobilien GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Bauservice GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Service GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Bauträger GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der Spiri.Bo GmbH (Stammkapital € 25.000,00) und der meravis Urban Q GmbH (Stammkapital € 25.000,00). Zum Konsolidierungskreis des Konzerns sowie Anteilsbesitz und den Jahresabschlüssen und Eigenkapitalien der Tochter-, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31.12.2024 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 2024, der mit dem Lagebericht der meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens im Unternehmensregister gemeinsam offengelegt. Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 oder § 264b HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen und Erstellung eines Anhangs bzw. Lageberichtes befreit:

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

J. ANGABEN ZU GESELLSCHAFTSORGANEN

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2024 die folgenden Mitglieder an:

Reinhard Meyer	(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 – Finanzbeamter / Dipl.-Fin.-Wirt (FH)
Hans-Otto Umlandt	(Schriftführer) – seit 22.06.2020 – Rechtsanwalt
Bruno Hartwig	– seit 07.07.2008 – Verwaltungsbeamter
Klaus Wicher	– seit 04.06.2012 – Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Handelslehrer i.R.
Franz Schrewe	– seit 15.08.2016 – Bürgermeister a.D. , Dipl.-Finw. (FH)
Alfred Bornhalm	– seit 26.11.2020 – Amtsleiter
Jutta König	– seit 22.06.2020 – Selbstständige Kauffrau
Elfriede Rosin	– seit 22.06.2020 bis 24.06.2024 – Verwaltungsangestellte
Bernhard Sackarendt	(stellvertretender Vorsitzender) – seit 22.06.2020 – Dipl. Volkswirt
Alfred Bornhalm	– seit 24.06.2024 – Sozialarbeiter, Amtsleiter für Familie und Soziales a.D.
Dirk Kortylak	– seit 24.06.2024 – Rechtsanwalt
Joachim Wittrien	– seit 24.06.2024 – Kaufmann
Dirk Swinke	– seit 24.06.2024 – Vorstandsvorsitzender (SoVD-Landesverband Niedersachsen e. V.)

Zum Geschäftsführer waren bestellt:

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

Prof. Dr. Florian Ebrecht, Senden
seit dem 01.01.2025

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

K. NACHTRAGSBERICHT

Im Geschäftsjahr 2025 lagen bisher keine besonderen Geschäftsvorfälle vor.

L. GEWINNVERWENDUNG DER MERAVIS GMBH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn von 9.014.866,64 € einen
Betrag von 1.500.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von
7.514.866,64 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Hannover, den 27.05.2025



Matthias Herter
Vorsitzender der Geschäftsführung

Prof. Dr. Florian Ebrecht
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2024, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter im Anhang (Abschnitt Erläuterungen zur Bilanz und Ergänzende Angaben unter Sonstigen finanziellen Verpflichtungen) und im Lagebericht (Abschnitt Risikoberichterstattung) aufmerksam, mit denen die Hintergründe für die unterlassene Wertberichtigung für zwei unbesicherte Darlehensforderungen gegen assoziierte Unternehmen beschrieben werden. Die gesetzlichen Vertreter verweisen hierbei auf den geplanten Zahlungsausgleich der Forderungen durch die assoziierten Unternehmen, der aus Kaufpreiszahlungen, die von der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, für den Ankauf von Bauträgerbeständen der assoziierten Unternehmen geleistet werden sollen, erfolgen soll. Wenn entgegen der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter in 2025 die Ankäufe nicht erfolgen sollten, wären die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen auf den sich in Abhängigkeit von der Umsetzung der Verkaufserfolge der assoziierten Unternehmen und den für den Forderungsausgleich zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln der assoziierten Unternehmen ergebenden niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 27.05.2025

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2024

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin ungewiss. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkung derzeit noch schwer zu prognostizieren sind. Dabei wird die Marktdynamik im Jahr 2025 entscheidend von den weiteren Zinsschritten der EZB sowie der Entwicklung der Verkaufs- und Portfoliabereinigungsprozesse großer Immobilienbesitzer abhängen. Gleichzeitig wird von diesen Akteuren eine neue Nachfragedynamik erwartet, die sich aus Allokationen und einer Positionierung in anderen Segmenten und Risikoklassen ergibt.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in den Tätigkeitsregionen der meravis Immo-biliengruppe bleibt unverändert hoch. In Metropolräumen wie Hannover, Hamburg und Düsseldorf ist – gemäß aktueller Prognosen – weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Entsprechend bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch im Jahr 2024 auf einem hohen Niveau und übersteigt in einzelnen Teilmärkten deutlich das verfügbare Angebot.

Das Geschäftsjahr 2024 der meravis Immobiliengruppe wurde geprägt durch das Management des eigenen Immobilienbestandes sowie der Durchführung des Bauträger- und Erschließungsgeschäftes. Das Bauträgergeschäft der meravis Gruppe nimmt innerhalb des Gesamtkonzerns eine strategisch zentrale Rolle ein. Im Gegensatz zu klassischen GdW-Wohnungsunternehmen ist es marktorientiert sowie investiv ausgerichtet und folgt einem integrativen Geschäftsmodell mit drei wesentlichen Zielrichtungen:

- Exit-Strategien durch den Verkauf von Wohneinheiten oder Grundstücken,
- Projektentwicklungen für den Eigenbestand, insbesondere zur Bestandsverjüngung und Dekarbonisierung,
- Aktive Portfoliosteuerung durch gezielte Ankäufe, Neubauprojekte und selektive Abgaben.

Gleichzeitig steht das Bauträgergeschäft aktuell vor besonderen Herausforderungen – unter anderem durch gestiegene Baukosten, volatile Zinsen sowie regulatorische Unsicherheiten –, die auch die meravis Immobiliengruppe insgesamt fordern und eine differenzierte, strategisch flexible Steuerung notwendig machen.

Im Berichtsjahr 2024 wurden gezielt Portfolioverkäufe aus dem Anlagevermögen realisiert. Ziel war es Marktchancen zu nutzen, Liquidität zu sichern und Investitionsspielräume strategisch zu erweitern, um u.a. Verluste aus dem Bauträgergeschäft aufzufangen. Diese Transaktionen führten zu Mittelzuflüssen und realisierten Buchgewinnen, die sich bilanziell auf die Jahre 2024 und 2025 verteilen und positiven Einfluss auf das Jahresergebnis haben. Gleichzeitig dokumentieren diese Maßnahmen eine konsequente ESG-orientierte Portfoliooptimierung und schaffen die Voraussetzungen für zukunftsgerichtete Investitionen und strategische Neupositionierungen.

Ergänzend wurden im Jahr 2024 bilanzielle Abwertungen vorgenommen und für 2025 gezielt vorbereitet. Diese Maßnahmen dienen bewusst als strategisches Instrument zur Risikobereinigung, zur Risikovor-sorge, zur realitätsnahen Bewertung sowie zur Sicherung der Innovations- und Investitionsfähigkeit der Gruppe. Das Vorgehen unterstreicht ein vorausschauendes und verantwortungsbewusstes Bilanzmanagement.

Die meravis Gruppe verfolgt im Bauträgersegment eine strategische Neuausrichtung:

- Zukünftige Projektentwicklungen erfolgen vorrangig für den Eigenbestand, zur Erreichung der Dekarbonisierungsziele.
- Der klassische Neubaubereich für den freien Verkauf wird zurückgefahren.
- Der Bauträger übernimmt verstärkt die Rolle einer internen Modernisierungseinheit.
- Wachstum im Bestand soll vorrangig durch Zukäufe erfolgen, sofern diese wirtschaftlich tragfähig sind.
- Die gezielte Abgabe von Beständen bleibt Bestandteil der Strategie, insbesondere bei unwirtschaftlichen Sanierungsperspektiven und hohen CO₂-Kosten.

Diese Neuausrichtung folgt einer klaren wirtschaftlichen und ESG-basierten Logik und dient der zukunfts-fähigen Entwicklung des Konzerns.

Die strategische Ausrichtung des Konzerns verlagert sich zunehmend hin zu gezielten Zukäufen bestehender Objekte – stets unter der Prämisse ihrer wirtschaftlichen Attraktivität. Der klassische Neubau für den freien Markt verliert unter den aktuellen Rahmenbedingungen an Relevanz. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere regulatorische Unsicherheiten, gestiegene Baukosten sowie die zunehmende Komplexität der ESG-Anforderungen.

Die meravis Bauträger GmbH bleibt organisatorisch bestehen, erfährt jedoch eine inhaltliche Neuausrichtung. Ihre Expertise in der Projektentwicklung und Bauausführung wird künftig verstärkt für Modernisierungs- und Dekarbonisierungsmaßnahmen im eigenen Bestand genutzt. Dies sichert die personelle Kontinuität und stärkt gleichzeitig die operative Umsetzungskraft im Umgang mit regulatorischen Anforderungen.

In ihrer neuen Rolle fungiert die meravis Bauträger GmbH vorrangig als interne Umsetzungseinheit strategischer Investitionen. Externes Neugeschäft wird nur bei stabilen Marktbedingungen und gegebener Planungssicherheit verfolgt. Diese Fokussierung stärkt die Resilienz des Konzerns und ermöglicht eine gezielte Allokation von Kapital und Ressourcen.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Grundzüge der Geschäftspolitik sowie die strategische Unternehmensplanung. Die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Immobiliengruppe sowie bedeutende Geschäftsvorfälle wurden sowohl schriftlich als auch mündlich ausführlich erläutert.

Zudem wurde durch die GdW Revision AG eine externe Prüfung durchgeführt, bei der verschiedene Geschäftsfelder des Konzerns einer umfassenden Analyse unterzogen wurden. Die Ergebnisse dieser Revision wurden dem Aufsichtsrat ausführlich präsentiert.

Insbesondere wurde der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Tätigkeit umfassend über die Entwicklungen am Standort Kronsrode informiert. Hierzu zählten u.a. Baustellenbesichtigungen (Mai 2024) sowie die intensive Begleitung und Berichterstattung zur Übernahme der Gesellschaft Kronsberg Quartier B11 GmbH & Co. KG und den zugehörigen Baufeldern. Weitere Portfoliobausteine, wie das benachbarte Baufeld B12, wurden in diesem Kontext ebenfalls betrachtet. Im Rahmen der Sitzungen wurde umfassend über den Stand des Projekts Urban Q sowie über dessen weitere Entwicklungsschritte informiert.

Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat im Verlauf des Geschäftsjahres regelmäßige Berichte über die Fortschritte, Umsatzentwicklungen und Kostenverläufe der Spiri.Bo GmbH.

Des Weiteren hielt die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden zwischen den Sitzungsterminen durch Einzelgespräche fortlaufend über aktuelle Unternehmensentwicklungen auf dem Laufenden.

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2024 sieben Aufsichtsratssitzungen, eine konstituierende Aufsichtsratssitzung sowie zwei außerordentliche Sitzungen stattgefunden. Davon gab es im Berichtsjahr zwei gemeinsame Sitzungen mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates. Im Mai 2024 fand eine gemeinsame Baustellenbesichtigung des Großprojektes Kronsrode statt. Im Sommer (Juli) 2024 erfolgte im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung zusätzlich eine umfassende Berichterstattung zur Übernahme der Anteile der Projektgesellschaft Kronsberg Quartier B11 GmbH & Co. KG der Delta Bau AG und die Übernahme des Baufeldes B11 in das Portfolio der meravis Immobiliengruppe. Des Weiteren fand in einer weiteren außerordentlichen Sitzung eine detaillierte Vorstellung des neuen Geschäftsführers sowie eine ausführliche Aussprache und Empfehlung hierzu für den Gesellschafter statt. In der Gesellschafterversammlung im Juni 2024 wurde die neue Zusammensetzung des Aufsichtsrates beschlossen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Wirtschaftspläne der einzelnen Gesellschaften beraten und der Wirtschaftsplan der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH 2025 in der Sitzung im Dezember 2024 beschlossen. Ferner wurden das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet.

Die meravis Gruppe steht vor der anspruchsvollen Aufgabe, operative Ertragskraft, strategische Investitionsfähigkeit und Kapitaldienstfähigkeit in Einklang zu bringen. Die Berichtsperiode 2024 zeigt, dass bilanzielle Kennzahlen allein kein vollständiges Bild der wirtschaftlichen Realität liefern.

Vielmehr erfordert die Bewertung der Leistungs- und Zukunftsfähigkeit eine wirtschaftlich fundierte Betrachtung der Liquiditätslage und Investitionsspielräume.

Die organisatorische Weiterentwicklung im Rahmen eines strukturierten Change-Management-Prozesses ist dabei ebenso entscheidend wie eine transparente Kommunikation gegenüber Gremien und Finanzpartnern.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher, künftig neben der GdW-Systematik auch wirtschaftlich realistische Szenarien und Liquiditätsanalysen in der internen und externen Kommunikation zu verankern.

Hannover, 10.06.2025

Reinhard Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Krausenstraße 46
30171 Hannover

Katharinenstraße 13
20457 Hamburg

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

Follow us



mensch. raum. vision.