

[Finanzbericht 2007

Konzern

Inhaltsangabe

1	Lagebericht 2007 // Konzern	110 - 117
2	Jahresabschluss 2007 // Konzern	118 - 135
3	Bestätigungsvermerk // Konzern	136

Konzern-Lagebericht 2007

Geschäftsverlauf

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH; Kassel in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Er zählt mit rund 64.000 eigenen Wohnungen zu den großen Immobilienkonzernen in Deutschland. Neben dem Geschäftsfeld Wohnen mit der Verwaltung des eigenen Bestandes und dem Portfolio-Management werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft und die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie Planungs- und Projektmanagement sowie Consultingleistungen im In- und Ausland. Die Etablierung als einzige hessenweit agierende Entwicklungsgesellschaft mit öffentlichem Hintergrund und starker Verankerung in den Kommunen eröffnet neue Marktchancen.

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 70.517 eigenen Verwaltungseinheiten, davon 63.599 Wohnungen.

Die Situation in Deutschland war weiterhin gekennzeichnet von gespaltenen Wohnungsmärkten. Wohnungsleerstand und Wohnungsmangel sind regional gleichzeitig auftretende Phänomene, die insbesondere geprägt sind von der Wirtschaftskraft des Teilmarktes und den damit verbundenen Wanderungsbewegungen hin zu vorhandenen oder neu geschaffenen Arbeitsplätzen.

Während sich vor allem in Nord- und Mittelhessen der Wohnungsmarkt entspannt, bleibt im Ballungsraum Rhein/Main die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen schwierig.

Die Versorgung insbesondere kinderreicher Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Konzerns sein. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere aufgrund der gravierenden demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die durchschnittliche Fluktuationsrate im Konzern beträgt 8,6%. Die im bundesweiten Vergleich niedrigen Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf rd. 2,3%, insbesondere in Vorbereitung des weiterhin überdurchschnittlich umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 55,2 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 45,3 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 34,0 Mio. EUR investiert. Dies waren 22,38 EUR pro qm Bestandsfläche.

Das Investitionsprogramm wird durch eine marktgerechte wie sozial treffsichere Mietpolitik flankiert. Hierbei wird gleichermaßen der gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung beider Konzernunternehmen, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wie auch dem Anspruch an eine wirtschaftliche Unternehmensführung Rechnung getragen. Der Anstieg der Wohnnebenkosten ist ungebrochen. Insbesondere die Betriebskosten der öffentlichen Art sowie die weiter gestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten begrenzen die Mietzahlungsspielräume unserer Mieter in zunehmendem Maße.

Der Einsatz von Haus- und Siedlungsbetreuern trägt wesentlich dazu bei, die Kundennähe zu verbessern und soziale Kontrollfunktionen in den Siedlungen besser wahrnehmen zu können. Die Mitarbeiter sind den jeweiligen Geschäftsstellen zugeordnet und direkter Ansprechpartner für die Mieter „vor Ort“.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut der Konzern 2.344 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2007 veräußert:

Einzelverkäufe	189 Wohnungen
Blockverkäufe	101 Wohnungen
	290 Wohnungen

Der Immobilienhandel stellt auch in den kommenden Jahren ein wichtiges Geschäftsfeld zur Generierung von Erträgen dar.

Neubautätigkeit

Unser Konzern hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand unter Berücksichtigung der nachhaltigen Nachfragesituation fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 31 Mietwohnungen begonnen. Im Vorjahr waren es 30 Einheiten.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 4,8 Mio. EUR. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 81,93 qm. Die durchschnittliche Miete beträgt 4,79 EUR pro qm Wohnfläche.

Public-Private-Partnership

In Wiesbaden haben wir das vom Land Hessen ausgelobte Public-Private-Partnership-Verfahren „Hochbauprojekt City-Revier“ gewonnen. Hier wurden neben 48 Wohnungen für den eigenen Bestand, das City-Polizeirevier und fünf Gewerbeeinheiten baubegonnen. Die kalkulierten Herstellungskosten belaufen sich auf rd. 16,1 Mio. EUR.

Bauträrgeschäft

An Eigentumsmaßnahmen in eigener Bauherrschaft wurden im Berichtsjahr 34 Reiheneigenheime im Realeigentum und 101 Eigentumswohnungen begonnen. Aufgrund von marktbedingt erheblichen Baupreissteigerungen in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2006 wurden mehrere Projekte, insgesamt 75 % der vorgesehenen Baubeginne, auf Folgejahre verschoben. In 2006 waren es insgesamt 27 Baubeginne von Reiheneigenheimen im Realeigentum. Im Berichtsjahr konnten 35 Häuser und 13 Eigentumswohnungen mit einem Umsatzvolumen von rund 13,4 Mio. EUR an die Käufer übergeben werden. Auch zukünftig werden wir bei steigendem Umsatzvolumen mit einem interessanten Angebot am Markt vertreten sein.

Betreuungsgeschäft

Im Betreuungsgeschäft für andere Bauherren haben wir im Berichtsjahr neben dem Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit der Modernisierung von 203 Wohneinheiten in Teilbetreuung begonnen. Die Zurückhaltung der betreuten Bauherren im Neubaugeschäft war auch im Jahre 2007 ungebrochen.

Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend und als Projektentwickler in über 100 Städten und Gemeinden bei der Realisierung städtebaulicher Maßnahmen in den Bereichen Bauleitplanung, Altlastenmanagement, städtebauliche Projektentwicklung, Flächenmanagement, Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen in den Programmen „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Hessen“ tätig. Aktuell sind wir als Unternehmensverbund größter Sanierungsträger in Hessen. Dieses Leistungsspektrum wird zunehmend auch für Industrieunternehmen bei der Umnutzung von in deren Eigentum stehenden aufgelassenen Werksgeländen nachgefragt. Dabei ist die Flächenumnutzung im Rahmen des Dienstleistungsgeschäfts ein Aspekt, der Erwerb solcher Flächen für das Bauträrgeschäft und den Wohnungsbau ist ein Weiterer.

Im neuen Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ sind wir in mehreren Verfahren und interkommunal beauftragt.

Entwicklungs- und Konversionsmaßnahmen werden teilweise als städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, aber auch als über den Kapitalmarkt finanzierte Entwicklungen gesteuert.

Zunehmende politische Bedeutung und damit auch Bedeutung für das Arbeitsgebiet im Städtebau haben Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“. Mittlerweile sind wir für sieben hessische Kommunen in insgesamt acht Verfahren des Programms in unterschiedlicher Aufgabenstellung tätig. Das Spektrum reicht vom Projektmanagement bis zur förderungsrechtlichen Beratung.

Städtebauliches Planungsmanagement und förderungsrechtliche Beratung sind auch die Aufgabenschwerpunkte unserer Dienstleistungen, die wir im Ausland erbringen.

Für die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie eine treuhänderische kaufmännische Projektabwicklung kamen Finanzierungsmittel von rd. 19,6 Mio. EUR (i. V. 20,5 Mio. EUR) zur Verwendung, von denen rd. 20,3 Mio. EUR (i. V. 19,7 Mio. EUR) verausgabt wurden.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich durch Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2006 und 2007 wie folgt dar:

	31.12.2007 TEUR	%	31.12.2006 TEUR	%
Anlagevermögen	1.846.668,0	88,5	1.824.950,9	87,6
Umlaufvermögen	237.011,8	11,3	251.930,0	12,1
Rechnungsabgrenzungsposten	5.056,3	0,2	5.790,8	0,3
	2.088.736,1	100,0	2.082.671,7	100,0
Fremdmittel	1.792.311,4		1.804.736,4	
Reinvermögen	296.424,7		277.935,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	277.935,3		250.588,6	
Vermögensänderung	18.489,4		27.346,7	
Dividendenausschüttung	4.392,3		4.836,2	
Konzernjahresüberschuss	22.881,7		32.182,9	

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,1 Mio. EUR erhöht. Dabei ist das Anlagevermögen um 21,7 Mio. EUR erhöht und das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um 15,7 Mio. EUR gemindert.

Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert bei einer Verminderung der Sachanlagen um 4,5 Mio. EUR aus der

Erhöhung der Finanzanlagen um 25,4 Mio. EUR, im Wesentlichen hervorgerufen durch die Anlage liquider Mittel in festverzinsliche Wertpapiere.

Beim Umlaufvermögen wurde die vorgenannte Verminderung der liquiden Mittel teilweise kompensiert durch den Zugang beim Bestand der unbebauten Grundstücke (um 14,3 Mio. EUR).

Finanzlage

	31.12.2007 TEUR	%	31.12.2006 TEUR	%
Eigenkapital	296.424,7	14,2	277.935,3	13,4
Rückstellungen	27.238,5	1,3	31.341,4	1,5
Verbindlichkeiten	1.765.051,2	84,5	1.773.382,9	85,1
Rechnungsabgrenzungsposten	21,7	0,0	12,1	0,0
Gesamtkapital	2.088.736,1	100,0	2.082.671,7	100,0

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2007 ist durch einen gestiegenen Eigenkapitalanteil infolge des positiven Jahresergebnisses gekennzeichnet.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr 2007 um 47,1 Mio. EUR auf 30,9 Mio. EUR vermindert. Dabei reichte der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 57,7 Mio. EUR aus, um die planmäßigen Tilgungen von Krediten (54,1 Mio. EUR) zu bestreiten. Wesentliche Ursache für die Verminderung des Finanzmittelbestandes gegenüber dem Vorjahr war der Erwerb festverzinslicher Wertpapiere

in Höhe von 25,6 Mio. EUR; im Übrigen erfolgte eine Verminderung des Finanzmittelbestands im Wege des Eigenmitteleinsatzes bei der Finanzierung von Investitionen in das Sachanlagevermögen.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

	2007 TEUR	2006 TEUR
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	349.654,9	360.895,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Instandhaltungen 45,3 Mio. EUR; i. V. 45,2 Mio. EUR)	-169.358,4	- 172.020,8
aktivierte Eigenleistungen	5.937,6	5.911,9
sonstige betriebliche Erträge	3.312,6	8.736,7
Personalaufwand	-44.724,8	- 45.213,3
Abschreibungen	-47.225,9	- 45.469,3
Finanzergebnis	-54.829,0	- 58.312,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.803,7	- 20.258,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	24.963,3	34.269,8
Steuern	-2.081,6	- 2.086,9
Jahresüberschuss	22.881,7	32.182,9

Der Konzern-Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9,3 Mio. EUR reduziert. Der Rückgang ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2007 deutlich weniger Einheiten des Anlagevermögens veräußert wurden (2007: 290 Einheiten; Vorjahr: 916 Einheiten).

Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeren Auflösungen von Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie aus verminderten Kursgewinnen beim Verkauf von Wertpapieren.

Risikobericht

Im Konzern wurden die Voraussetzungen geschaffen, um vor dem Hintergrund gewachsener Strukturen und Aufgaben der Unternehmensgruppe sowie der Zunahme der Komplexität im internen und externen Wirtschaftsgeschehen, frühzeitig gezielte Informationen zu risikobehafteten Entwicklungen bereit zu stellen und diese zu überwachen.

Die für die gesamte Unternehmensgruppe der Nassauischen Heimstätte getroffenen Maßnahmen dienen jedoch nicht nur der Erfüllung gesetzlicher Vorgaben und Anforderungen, sondern richten sich vielmehr auch unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung der Unternehmensgruppe gegen Gefahren, die den Bestand oder die Erreichung der festgelegten Ziele gefährden könnten. Die rechtzeitige Erkennung, Kontrolle und Steuerung der Risiken, die sich naturgemäß aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Über die verbindliche Festlegung von Aufbau- und ablauforganisatorischen Maßnahmen sowie deren Überwachung wird dieser Sorgfaltspflicht nachgekommen.

Neben den dezentralen Maßnahmen in den Unternehmensbereichen handelt es sich um zentrale Instrumente der Unternehmensgruppe, die mit einheitlichen Ansätzen die o. g. Aufgaben zu erfüllen haben.

Hierzu wurde im Unternehmensbereich Konzernsteuerung im Geschäftsjahr 2007 die zentrale Stelle „Risikomanagement“ neu geschaffen. Die Aufgaben dieser Stelle sind die frühzeitige Erkennung und die Kontrolle von potentiellen Risiken, die Entwicklung von geeigneten Instrumenten und die Überwachung und Weiterentwicklung des Prozesses zum Risikomanagement.

Zusammen mit der Bündelung der Fachbereiche Controlling, Finanzmanagement und Portfoliomanagement im Unternehmensbereich Konzernsteuerung wird gewährleistet, dass die Synergien und Erkenntnisse über risikobehaftete Entwicklungen an zentraler Stelle zusammengeführt werden. Hierdurch sind zeitnahe und umfassende strategische Entscheidungen der Geschäftsführung sichergestellt.

Die einzelnen Elemente und Maßnahmen zur Risikovorsorge wurden im Risikohandbuch dokumentiert. Neben der Beschreibung der wichtigsten Unternehmen der Unternehmensgruppe und der Tätigkeitsfelder sind dort auch das Risikoinventar, die Maßnahmen zur Erkennung und Kont-

rolle von Risiken und das Verfahren im Risikomanagement beschrieben. Ergänzt wird der Inhalt durch eine Übersicht über die für die Unternehmensgruppe relevanten Kennzahlenentwicklungen.

Im Fachbereich Controlling werden verschiedene Instrumente zur Beobachtung der unternehmensinternen Entwicklung bereitgestellt. Wesentliche Grundlage der Auswertungen stellt die SAP-Software in der Version R3 4.6.c in der Ausprägung des Hessentemplate, Modul CO dar. Mit dieser ist eine sehr differenzierte und zeitnahe Auswertung der verschiedensten Unternehmenskennzahlen und über Unterentwicklungen möglich. Zukünftig ist darüber hinaus der Einsatz des Moduls Business Warehouse vorgesehen.

Kostenstellen- und Profit-Center-Berichte können jederzeit auf Basis des aktuellen Buchungsstandes von den jeweiligen Verantwortlichen direkt im SAP-System erzeugt und eingesehen werden.

Die wesentlichsten Instrumente im Rahmen des Risikomanagements sind:

- › Mehrjähriger Wirtschafts- und Finanzplan
- › Regelmäßige Quartalsergebnisauswertungen zur Überprüfung der Ansätze und Ziele aus dem laufenden Wirtschaftsplan. Hierbei sind die Ergebnisse in vielen Fällen an Schwellenwerte gebunden, bei deren Überschreitung weitere Analysen, Meldungen und Kommentierungen, u. a. an die Geschäftsleitung, vorgegeben sind.
- › Budgetierungen im Rahmen des Wirtschaftsplanes
- › Kosten- und Leistungsrechnung / Plankosten- und Leistungsrechnung, Kosten- und Ertragsanalysen / Stundensatzermittlungen
- › Kostenstellenberichte und -analysen
- › Profit-Centerberichte und -analysen
- › Kennzahlenvergleiche.

Der Fachbereich Finanzmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung sowie Analysen und Berechnungen zu Zinsänderungsrisiken.

Im Fachbereich Portfoliomanagement werden Portfolio-Analysen zur Entscheidungsfindung bezüglich Investitionen in und Desinvestitionen aus dem Anlagevermögen durchgeführt. Hierzu werden systematische Standort- und Marktanalysen unter Berücksichtigung regional unter-

schiedlicher Entwicklungsprognosen, technische Objektanalysen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen mit Hilfe der integrierten dynamischen Investitionskalkulation und Szenariorechnungen vorgenommen.

Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung für den Konzern (Kerngeschäft) erfolgt eine ständige Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen im zuständigen Unternehmensbereich (Gesamtunternehmen und nach Geschäftsstellen):

- › Wohnungsleerstände
- › Fluktuation
- › Sollmietenentwicklung und Erlösschmälerungen
- › Betriebskostenentwicklung
- › Deckungsbeiträge
- › Instandhaltungsaufwendungen und Instandhaltungsaufträge
- › Zeitaufschreibungen
- › Sonstige Bestandsanalysen

Viele dieser Kennzahlen fließen auch in das Geschäftsstellenranking mit ein, wo über Bewertungen und Gewichtungen eine „Rangfolge“ unter Erfolgs-, bzw. Risikogesichtspunkten erfolgt.

Die entsprechende Dokumentation der Maßnahmen und Regelungen zur Erkennung, Kontrolle und Steuerung von potentiellen Risiken wird im Risikohandbuch der Unternehmensgruppe jährlich aktualisiert und den Gremien zur Verfügung gestellt.

Durch eine ständige Weiterentwicklung und Anpassung des Risikomanagements an sich ändernde Rahmenbedingungen und Prozesse in der Unternehmensgruppe und Änderungen am Markt ist gewährleistet, dass alle Vorkehrungen für das frühzeitige Erkennen von Unternehmensrisiken gegeben sind.

Seit 2007 werden Zinsderivate abgeschlossen. Es handelt sich um Payer-Zinsswaps, die zur langfristigen Zinssicherung von Darlehen mit variabler Verzinsung eingesetzt werden. Jeder Zinsswap ist grundsätzlich mit einem fristen-, betrag- und zinskongruenten Grundgeschäft in Form eines variablen Darlehens unterlegt, so dass keine offenen Positionen durch Über- und Untersicherung entstehen können.

Verzeichnis der am zum 31.12.2007 abgeschlossenen Zinsderivate:

Volumen	Laufzeitbeginn	Laufzeitende	Zinsvereinbarung variable Seite	Zinsvereinbarung feste Seite
6.200.000,00 €	30.03.2007	30.03.2017	EURIBOR 6 M	10 Jahre
4.593.205,94 €	01.04.2007	31.03.2017	EURIBOR 6 M	10 Jahre
1.450.000,00 €	02.04.2007	01.04.2017	EURIBOR 6 M	10 Jahre
9.950.000,00 €	29.06.2007	30.06.2017	EURIBOR 6 M	10 Jahre
2.985.000,00 €	29.06.2007	29.06.2012	EURIBOR 6 M	5 Jahre
941.781,00 €	01.11.2007	31.12.2017	EURIBOR 6 M	10 Jahre
1.700.000,00 €	30.12.2007	29.12.2022	EURIBOR 6 M	15 Jahre
4.400.000,00 €	02.04.2007	30.03.2017	EURIBOR 6 M	10 Jahre

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür könnte bei Prolongationen in Folge einer Erhöhung des Marktzinses ein Zinsänderungsrisiko entstehen. Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen und zinsgünstiger Förderdarlehen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Berichterstattung nach § 315 Abs. 1 Satz 4 HGB

Eine Berichterstattung über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, wie Informationen über die Umwelt und Arbeitnehmerbelange erfolgt nicht, da sie für das Verständnis des Geschäftsverlaufs oder der Lage des Konzerns nicht von Bedeutung sind.

Prognosebericht (Ausblick -Chancen und Risiken-)

Durch die Schaffung des Unternehmensverbundes im Jahr 2005 soll die Chance genutzt werden, die Geschäftsbereiche beider Unternehmen zu konsolidieren und aktiver zu gestalten.

Die Übernahme der WOHNSTADT Hessen ist als Anteilserwerb erfolgt, so dass die bestehende rechtliche Struktur erhalten bleiben wird. Die Nassauische Heimstätte übernimmt dauerhaft die Aufgaben einer Holding, von der die Steuerung des Konzerns wahrgenommen wird. Die WOHNSTADT Kassel bleibt als Besitzgesellschaft für den eigenen Wohnungsbestand bestehen. Die operativen Teilleistungen sind überwiegend auf die Nassauische Heimstätte als Holding übertragen.

Im Jahre 2008 wird der Integrationsprozess durch die Implementierung eines zentralen strategischen Portfoliomanagements zur Steuerung von Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen abgeschlossen. Hierzu werden die vorhandenen Systeme in eine neue, konzerneinheitliche Software übernommen. Ziel ist es, für das Anlagevermögen des gesamten Unternehmensverbundes eine Portfoliostrategie zur nachhaltigen Optimierung der Bewirtschaftungssituation sowie eine ertrags- liquiditäts- und renditeorientierte Umschichtung des Wohnungsportfolios umzusetzen.

Bereits zum Jahresbeginn erfolgte der Produktivstart zur Einführung einer konzerneinheitlichen IT-Plattform unter

einer Ausprägung von SAP, die es ermöglicht, wesentliche Planungs- und Steuerungsinstrumente des Unternehmensverbundes zu harmonisieren und in einer Konzernbetrachtung zu konsolidieren.

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2008 sind Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 50,7 Mio. EUR und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 28,5 Mio. EUR für ca. 1.169 Wohnungen geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungsstandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Konzerns und dessen wirtschaftliche Stabilität wird hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Sinne des Programms „Soziale Stadt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in 2008 betrifft gemäß aktueller Planung 304 Wohnungen, davon 78 Wohnungen für den eigenen Bestand und 226 Wohnungen bzw. Eigenheime im Bauträgergeschäft.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg leistet auch in den kommenden Jahren neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes die Veräußerung von Bestandswohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierung sowie von En-bloc-Verkäufen.

Für das Geschäftsjahr 2008 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss nach Steuern von 22,5 Mio. EUR und für das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 32,0 Mio. EUR gerechnet.

Der Anstieg des Überschusses in 2009 gegenüber 2008 resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken sowohl des Anlagevermögens als auch des Umlaufvermögens.

Auch für die folgenden Geschäftsjahre sind - trotz eines im Branchenvergleich weiterhin hohen Instandhaltungsvolumens- Jahresüberschüsse in einer Höhe geplant, der die im Gesellschaftsvertrag des Konzernmutterunternehmens festgelegten maximal auszuschüttenden Gewinnanteile auf die Stammeinlage der Gesellschafter abdecken und zu einer weiteren Erhöhung der Eigenkapitalquote im Konzern führen werden.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind nicht erkennbar. Finanzrisiken für den Konzern können sich allerdings durch die Änderung der Steuergesetzgebung im Rahmen der Unternehmenssteuerreform ergeben. Erwähnenswert ist hier insbesondere dass, die Zinsaufwendungen der Unternehmen ab 2008 unter bestimmten Umständen nicht mehr in

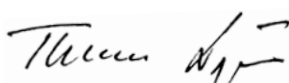
voller Höhe steuerlich angerechnet werden können (Zinsschranke). Hieraus können erhebliche steuerliche Mehrbelastungen auftreten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Frankfurt am Main, den 31. März 2008



Bernhard Spiller



Professor Thomas Dilger



Ernst Hubert von Michaelis



Dirk Schumacher

Konzernbilanz zum 31.12.2007

Aktivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.869.751,20	2.031.211,07
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.743.337.795,18		1.749.840.609,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.061.660,18		16.275.804,20
3. Grundstücke ohne Bauten	3.065.580,00		3.084.910,67
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.267.995,74		693.676,77
5. Technische Anlagen	983.717,00		1.040.477,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.785.571,99		1.760.841,95
7. Anlagen im Bau	9.004.959,45		8.269.661,03
8. Bauvorbereitungskosten	280.196,52		320.586,11
		1.776.787.476,06	1.781.286.567,06
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	143.422,97		143.422,97
2. Beteiligungen	2.531.920,88		2.837.424,08
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	858,98		1.717,95
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	63.161.493,56		37.309.510,02
5. Sonstige Ausleihungen	1.173.062,46		1.341.072,48
		67.010.758,85	41.633.147,50
		1.846.667.986,11	1.824.950.925,63
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	49.765.512,13		35.455.842,34
2. Bauvorbereitungskosten	1.170.875,17		822.305,98
3. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	1.440.475,84		1.676.698,07
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	12.224.043,17		7.088.023,72
5. Grundstücke mit fertigen Bauten	5.436.633,14		7.198.557,05
6. Unfertige Leistungen	97.432.053,82		93.149.145,26
7. Andere Vorräte	1.990.352,12		2.246.212,06
8. Geleistete Anzahlungen	74.000,00		0,00
		169.533.945,39	147.636.784,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.856.100,65		4.442.707,87
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.188.720,62		1.939.408,22
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.495.719,10		2.131.315,34
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	222,47		222,47
5. Sonstige Vermögensgegenstände	7.006.780,03		9.955.651,61
		20.547.542,87	18.469.305,51
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	2.979.000,00
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		46.930.327,90	82.844.879,26
		237.011.816,16	251.929.969,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	4.977.239,90		5.264.208,94
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	79.030,34		526.600,12
		5.056.270,24	5.790.809,06
Summe Aktivseite		2.088.736.072,51	2.082.671.703,94

Passivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		109.860.775,22	109.860.775,22
II. Kapitalrücklage		8.282.928,48	8.282.928,48
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	42.600.000,00		40.200.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	73.687.398,53		51.000.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	17.383.923,96		17.383.923,96
		133.671.322,49	108.583.923,96
IV. Bilanzgewinn		23.485.994,27	30.113.746,54
		275.301.020,46	256.841.374,20
V. Anteile anderer Gesellschafter		21.123.645,67	21.093.928,24
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.463.424,00		6.519.057,00
2. Steuerrückstellungen	4.058.420,49		8.848.613,95
3. Sonstige Rückstellungen	16.716.657,57		15.973.684,83
		27.238.502,06	31.341.355,78
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.446.955.997,63		1.477.427.329,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	120.920.335,05		125.486.269,05
3. Erhaltene Anzahlungen	120.418.060,50		111.344.965,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.593.319,95		36.908.923,60
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		699.989,13
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.854.122,74		15.108.946,94
7. Sonstige Verbindlichkeiten	9.309.345,71		6.406.562,45
		1.765.051.181,58	1.773.382.986,23
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		21.722,74	12.059,49
Summe Passivseite		2.088.736.072,51	2.082.671.703,94

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2007

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	307.412.097,21		312.310.093,08
b) aus Verkauf von Grundstücken	28.395.092,55		42.856.781,86
c) aus Betreuungstätigkeit	5.932.391,14		6.960.995,74
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.967,59		54.570,13
		341.860.548,49	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.794.351,06	-1.286.997,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.937.584,60	5.911.884,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.514.522,85	8.736.684,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	146.455.111,72		146.471.329,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	22.234.444,57		24.869.142,05
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	668.855,70		680.323,52
		169.358.411,99	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	35.516.611,49		35.697.886,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	9.208.211,30		9.515.386,17
		44.724.822,79	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		47.225.906,57	45.469.330,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		17.803.678,95	20.258.575,84
9. Erträge aus Beteiligungen		39.584,11	78.150,19
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.063.637,93	970.627,60
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.376.843,80	574.439,11
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.872.841,69	3.546.420,89
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	52.539,90
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		61.383.792,20	63.429.352,98
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		24.963.302,03	34.269.782,95
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.985.947,04	1.985.947,04
17. Sonstige Steuern		95.691,35	100.982,01
18. Konzernjahresüberschuss		22.881.663,64	32.182.853,90
19. Gewinnvortrag		3.034.048,06	1.729.998,53
20. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		2.400.000,00	3.100.000,00
21. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne		29.717,43	699.105,89
22. Konzernbilanzgewinn		23.485.994,27	30.113.746,54

Konzernanhang zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

zum 31.12.2007

Bilanzierungs-, Bewertungsmethoden und Konsolidierungsgrundsätze

Der Einzelabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH – Organ der staatlichen Wohnungspolitik – Frankfurt am Main (im folgenden Nassauische Heimstätte genannt) und der Jahresabschluss der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaft WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (im folgenden WOHNSTADT genannt) für das Geschäftsjahr 2007 wurden einheitlich nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 6. März 1987. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Konzerns berücksichtigt. Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, hat der Konzern im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

Konsolidierungskreis

Die Muttergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 sind folgende bei der Muttergesellschaft unter Anteile an verbundenen Unternehmen aufgeführten Unternehmen einbezogen worden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital TEUR	Anteil am Kapital %	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag TEUR
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH – Organ der staatlichen Wohnungspolitik – Frankfurt am Main	272.649	Mutter- unternehmen	23.234
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel	165.175	87,65 ^{*)}	130

**) davon jedoch hat die Nassauische Heimstätte nur einen Stimmrechtsanteil von 77,17 %, da, die WOHNSTADT 45,93 % als eigene Anteile hält (Diese sind im Rahmen der Konsolidierung mit den Rücklagen für eigene Anteile verrechnet worden).*

Folgende Tochterunternehmen wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB auf Grund untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel	28	100,00	0 ¹⁾	4.218,5	2.882,7
Nassauische Heimstätte Gesellschaft für innovative Projekte im Wohnungsbau mbH, Frankfurt/Main ²⁾	102	100,00	0 ¹⁾	0,0	102,3
Garagen-Bau-und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main	3.578	60,00	132	260,3	6.262,8

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag.

²⁾ Die Jahresergebnisse 2006 und 2007 sind ausgeglichen.

Mit Handelsregistereintrag vom 08. Januar 2008 des Amtsgerichtes Jena erfolgte die Änderung der Gesellschaft in „Wohnstadt Projekt und Consulting GmbH“ mit Sitz in Weimar.

Wie aus den Umsatzerlösen und den Bilanzsummen zu erkennen ist, sind die Gesellschaften auch in ihrer Gesamtheit für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss. Die Bilanzsummen betragen 0,4 %, die Umsatzerlöse 1,3 % der jeweiligen Konzernzahlen.

Assoziierte Unternehmen wurden unter Anwendung von § 311 Abs. 2 HGB in den Konzernabschluss als Beteiligungen ausgewiesen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnungsbaugesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ¹⁾	4.272	33,33	-269	941,1	6.520,1
MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt/Main ²⁾	2.762	25,36	257	3.530,3	23.385,3

¹⁾ Berichtszahlen per 31.12.2006

²⁾ Noch nicht testiertes Ergebnis per 31.12.2007

Wie aus den Umsatzerlösen und den Bilanzsummen zu erkennen ist, sind die Gesellschaften auch in ihrer Gesamtheit für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss. Die Bilanzsummen betragen 1,4 %, die Umsatzerlöse 1,3 % der jeweiligen Konzernzahlen.

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Bei der Kapitalkonsolidierung wurde der Beteiligungsbuchwert mit dem -um die Anteile Dritter gekürzten- Eigenkapital der Tochtergesellschaft verrechnet. Die Erst-konsolidierung der WOHNSTADT erfolgte zum 01. Januar 2005 (Erwerb der Anteile). Der Erwerb eigener Anteile der WOHNSTADT von der Nassauischen Heimstätte stellt einen konzerninternen Vorgang dar. Lediglich die Gewinnbezugsrechte der Minderheits-gesellschafter an der WOHNSTADT haben sich auf 22,83 % erhöht.

Die eigenen Anteile der WOHNSTADT wurden im Rahmen der Konsolidierung mit der entsprechenden Rücklage für eigene Anteile verrechnet.

Bei der Erstkonsolidierung der WOHNSTADT ergab sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von 39.761.128,08 EUR, der stillen Reserven bei den Grundstücken innerhalb der Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (39.401.004,53 EUR) und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (360.123,55 EUR) zugeordnet wurde.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sind gegeneinander verrechnet worden.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2007, aufgestellt.

Änderung von Ausweisen in Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Abweichend zum Vorjahr werden zur Anpassung an konzern einheitliche Ausweismethoden die anrechenbaren Kapitalertragsteuern (2.393.514,55 EUR) nicht unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen, sondern direkt bei der Bildung der *Steuerrückstellungen* in Abzug gebracht. Der Vorjahresausweis (3.953.911,77 EUR) wurde nicht angepasst.

Aus gleichem Grund werden die aktivierten Fremdkapitalzinsen nicht mehr unter den Posten *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* und *anderen aktivierten Eigenleistungen*, sondern direkt bei den *Anlagen im Bau* (233.573,20 EUR) aktiviert. Der Vorjahresausweis (291.017,65 EUR) wurde nicht angepasst.

Abweichend zum Vorjahr werden ebenfalls zur Anpassung an konzern einheitliche Ausweismethoden die Forderungen aus anteiligen Instandhaltungsrücklagen bei Wohnungseigentümergeinschaften (593.796,68 EUR) nicht mehr unter Forderungen aus Betreuungstätigkeit, sondern unter den sonstigen Vermögensgegenstände ausgewiesen. Der Vorjahresausweis (509.259,71 EUR) wurde nicht angepasst.

Aus gleichem Grund werden die Aufwendungen aus Vermietungsanzeigen (132.044,43 EUR) nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sondern unter den *Aufwendungen der Hausbewirtschaftung* ausgewiesen. Der Vorjahresausweis (128.725,97 EUR) wurde nicht angepasst.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert beibehalten.

Abweichend zum Vorjahr wurde zur Anpassung an konzern einheitliche Bewertungsmethoden bei der Bewertung sämtlicher Pensionsrückstellungen der Rechnungszins von 6,0 % p. a. auf einheitlich 3,5 % p. a. geändert. Hieraus resultierte ein zusätzlicher Aufwand von rund 140 TEUR.

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Herstellungskosten sind auf der Basis von Einzelkosten (Fremdleistungen und Eigenleistungen) ermittelt.

In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens sind auf den Zeitraum der Herstellung entfallende Fremdkapitalzinsen eingerechnet.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden linear zwischen 3 und 5 Jahren abgeschrieben und richten sich nach den steuerlichen Abschreibungssätzen.

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und auf Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie für Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 01. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach den steuerlichen Abschreibungssätzen.

Die technischen Anlagen, die ausschließlich Photovoltaikanlagen betreffen, werden mit gleich bleibenden Raten in Höhe von 5 %, die Betriebs- und Geschäftsausstattung mit gleich bleibenden Raten bei Sätzen zwischen 6 % und 33 1/3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach den steuerlichen Abschreibungssätzen.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich in Vorjahren vorgenommener Abschreibungen bilanziert.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten angesetzt. Dabei sind die Buchwerte für zehn festverzinsliche Wertpapiere (45.396.650,00 EUR), die unter den Nominalwerten liegen, zum Bilanzstichtag höher als die beizulegenden Werte (insgesamt

44.573.100,00 EUR auf Basis der Kurswerte zum Abschlussstichtag). Da hier eine lediglich vorübergehende Wertminderung vorliegt, wurde eine Abwertung nicht vorgenommen. Es handelt sich um festverzinsliche Wertpapiere, die am Ende der Laufzeit (Endfälligkeiten 2009 bis 2013) zum Nominalwert zurückgezahlt werden; es ist beabsichtigt, diese Wertpapiere bis zur Endfälligkeit zu halten.

Die Ausleihungen sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen sind zum Barwert angesetzt.

Umlaufvermögen

Vorräte

Die Vorräte sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten der Bauvorbereitungskosten und der unfertigen und fertigen Bauten sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen und Eigenleistungen) angesetzt, Zinsen während der Bauzeit sind aktiviert.

Der niedrigere beizulegende Wert bei den unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus einem Bewertungsabschlag für den nicht umlagefähigen Anteil, der auf leerstehende Wohnungen entfällt.

Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen in Arbeit befindliche Betreuungsaufträge.

Die unter den Vorräten erfassten Heizölvorräte, die die Mietwohnungen betreffen, sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen werden zum Nennwert abzüglich Wertberichtigung bewertet. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen aus Mietverträgen werden pauschal wertberichtigt, getrennt nach aktiven und ehemaligen Mietern; uneinbringliche Mietforderungen werden vollständig wertberichtigt. Übrige Forderungen werden einzeln wertberichtigt.

Im Übrigen wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten werden ab 1992 grundsätzlich über die Laufzeit der Zinsfestschreibung, maximal über 10 Jahre und im Übrigen über die Laufzeit der Finanzierungsmittel abgeschrieben.

Passiva

Rückstellungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Barwert unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,5 % auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck erfolgt.

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2007 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden sollen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt und bewertet.

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des *Anlagevermögens* des Konzerns ist im Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Im Geschäftsjahr wurden 0,3 Mio. EUR Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Der Anstieg der *Wertpapiere des Anlagevermögens* resultiert aus der Aufstockung des Wertpapier-Portfolios. Sie beinhalten im Wesentlichen festverzinsliche Wertpapiere.

Die *sonstigen Ausleihungen* betreffen Darlehen an Käufer von Eigentumswohnungen, an Kunden aus der Betreuungstätigkeit sowie an aktive und ehemalige Mitarbeiter.

Die *unfertigen Leistungen* enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 95,8 Mio. EUR (i.V. 91,3 Mio. EUR). Der Bewertungsabschlag wurde auf Grund des Leerstandes angepasst. Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen in Arbeit befindliche Betreuungsaufträge.

Die Zusammensetzung der *Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände*, ihre Fristigkeiten, sowie die Mitzugehörigkeit zu einem anderen Posten der Bilanz ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht.

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

	Bilanzausweis		davon			
	EUR (Vorjahr)	mit einer Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr	gegen Gesellschafter	gegen verbundene Unternehmen	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	
		EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
1. Forderungen aus Vermietung	3.856.100,65 (4.442.707,87)	0,00 (32.459,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.188.720,62 (1.939.408,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.495.719,10 (2.131.315,34)	0,00 (0,00)	363.623,09 (209.977,06)	0,00 (0,00)	0,00 (47.003,17)	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	222,47 (222,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Sonstige Vermögens- gegenstände	7.006.780,03 (9.955.651,61)	1.663.435,18 (1.644.354,56)	21.578,74 (34.720,39)	2.542.333,07 (2.500.101,19)	647.706,39 (713.764,31)	
	20.547.542,87 (18.469.305,51)	1.663.435,18 (1.676.813,82)	385.201,83 (244.697,45)	2.542.333,07 (2.500.101,19)	647.706,39 (760.767,48)	

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten abgegrenzte Zinserträge von 1,4 Mio. EUR (i. V. 1,0 Mio. EUR) und Steuererstattungsansprüche von 0,1 Mio. EUR (i. V. 4,1 Mio. EUR).

Als *gezeichnetes Kapital* wird unverändert das Stammkapital der Nassauische Heimstätte von 109.860.775,22 EUR (214.869.000,00 DM) ausgewiesen.

Bei den *anderen Rechnungsabgrenzungsposten* werden vorausbezahlte Aufwendungen abgegrenzt.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 4.392 TEUR (i. V. 4.392 TEUR) ausgeschüttet.

Die in den einzelnen Bilanzpositionen enthaltenen Forderungen und Verbindlichkeiten *gegenüber Gesellschaftern* sind aus den vorstehenden Angaben zu *Forderungen und*

sonstigen Vermögensgegenständen und den Angaben im *Verbindlichkeitspiegel* nachstehend ersichtlich.

Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist aus dem beigefügten *Eigenkapitalpiegel* zu sehen.

Die *Konzern-Rücklagen* haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2007	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	8.282.928,48	0,00	0,00	8.282.928,48
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	40.200.000,00	2.400.000,00	0,00	42.600.000,00
Bauerneuerungsrücklage	51.000.000,00	22.687.398,53	0,00	73.687.398,53
Andere Gewinnrücklagen				
> Freie Rücklage	17.383.923,96	0,00	0,00	17.383.923,96
	116.866.852,44	25.087.398,53	0,00	141.954.250,97

Die Einstellung von 2,4 Mio. EUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage erfolgte aus dem Bilanzgewinn, da gemäß Gesellschaftsvertrag mindestens 10 % des Jahresüberschuss der Nassauische Heimstätte der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zuzuweisen sind.

Die Zuweisung in die Bauerneuerungsrücklage erfolgt nach einem Gesellschafterbeschluss aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres.

Ausgewiesen werden unter den *Steuerrückstellungen* die anfallenden Ausschüttungsbelastungen für die Dividenden 2005 bis 2007. Die im Ausweis saldierten anrechenbaren Steuern belaufen sich auf 2,4 Mio. EUR.

Die *sonstigen Rückstellungen* beinhalten vor allem Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung gemäß § 249 Absatz 1 S. 2 Nr. 1 HGB mit 2,0 Mio. EUR (i. V. 1,8 Mio. EUR), noch zu erwartende Aufwendungen für bereits verkaufte Bauten 2,4 Mio. EUR (i. V. 2,4 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub 2,0 Mio. EUR (i. V. 1,6 Mio. EUR) und Altersteilzeit 3,9 Mio. EUR (i. V. 3,9 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 1,9 Mio. EUR (i. V. 1,7 Mio. EUR) und Verpflichtungen aus der Erstattung von Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen 3,2 Mio. EUR (i. V. 3,1 Mio. EUR).

Die *Verbindlichkeiten*, deren Restlaufzeiten und Angaben über gewährte Sicherheiten sowie die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	mehr als fünf Jahre	durch Grund- pfandrechte gesichert
		EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.446.955.997,63 (1.477.427.329,39)	48.097.422,97 (54.208.709,02)	243.871.619,29 (209.126.515,69)	1.154.986.955,37 (1.214.092.104,68)	1.030.398.306,56 (1.043.660.640,49)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	120.920.335,05 (125.486.269,05)	3.393.907,23 (3.749.162,98)	15.503.083,92 (14.012.021,42)	102.023.343,90 (107.725.084,65)	119.120.876,10 (123.584.895,60)
3. Erhaltene Anzahlungen	120.418.060,50 (111.344.965,67)	118.888.579,30 (109.569.397,94)	1.529.481,20 (1.775.567,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.593.319,95 (36.908.923,60)	4.218.771,58 (4.332.990,71)	34.374.548,37 (32.575.932,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (699.989,13)	0,00 (699.989,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.854.122,74 (15.108.946,94)	28.854.122,74 (15.108.946,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	9.309.345,71 (6.406.562,45)	8.243.698,58 (5.380.100,40)	0,00 (0,00)	1.065.647,13 (1.026.462,05)	0,00 (0,00)
	1.765.051.181,58 (1.773.382.986,23)	211.696.502,40 (193.049.297,12)	295.278.732,78 (257.490.037,73)	1.258.075.946,40 (1.322.843.651,38)	1.149.519.182,66 (1.167.245.536,09)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon		
			gegenüber Gesellschaftern	gegenüber verbundenen Unternehmen	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.446.955.997,63 (1.477.427.329,39)	453.712.058,28 (469.027.976,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	249.576.154,08 (258.349.120,61)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	120.920.335,05 (125.486.269,05)	73.157.886,53 (74.968.957,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Erhaltene Anzahlungen	120.418.060,50 (111.344.965,67)	491.124,52 (620.865,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	81.488,43 (45.446,21)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.593.319,95 (36.908.923,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (699.989,13)	0,00 (3.243,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.854.122,74 (15.108.946,94)	69.769,02 (11.728,35)	79.837,45 (0,00)	0,00 (0,00)	5.111,85 (0,00)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	9.309.345,71 (6.406.562,45)	1.079.448,91 (1.041.504,49)	6.746.588,44 (4.328.432,29)	0,00 (0,00)	13.801,78 (15.590,13)
	1.765.051.181,58 (1.773.382.986,23)	528.510.287,26 (545.674.275,19)	6.826.425,89 (4.328.432,29)	0,00 (0,00)	249.676.556,14 (258.410.156,95)

Die *erhaltenen Anzahlungen* betreffen im Wesentlichen Abschlagszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten.

Von den *sonstigen Verbindlichkeiten* bestehen 955.194,46 EUR (i. V. 364.760,87 EUR) aus Steuern sowie 231.383,39 EUR (i. V. 293.394,28 EUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit. Im Übrigen sind hierunter insbesondere Verbindlichkeiten aus laufender Verrechnung mit Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 6,8 Mio. EUR (i. V. 4,4 Mio. EUR) enthalten.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 307,4 Mio. EUR (i. V. 312,3 Mio. EUR). Sie betreffen mit 94,4 Mio. EUR (i. V. 99,8 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber Vorjahr um 4,9 Mio. EUR reduziert. Dem Anstieg der Umsatzerlöse von 1,3 Mio. EUR aus Neuvermietung, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung steht ein vermindertes Abrechnungsvolumen der Betriebskosten in Höhe von 5,4 Mio. EUR gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren mit 13,4 Mio. EUR (i.V. 17,9 Mio. EUR) aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens. 10,5 Mio. EUR (i. V. 22,1 Mio. EUR) resultieren aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Erträge in Höhe von 6,0 Mio. EUR. (i. V. 14,4 Mio. EUR). Die Erlöse aus der Veräußerung von unbebauten Grundstücken betragen 4,5 Mio. EUR (i. V. 2,8 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung mit 511 TEUR, Auflösung von Rückstellungen mit 155 TEUR, Anlageverkäufen mit

656 TEUR, Pachterträge von 204 TEUR, Erbbauzinsen von 165 TEUR und 936 TEUR aus Erträgen früherer Jahre.

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 7.307.464,82 EUR (i. V. 7.056.992,57 EUR) enthalten.

Der Personalaufwand umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.607.306,14 EUR (i. V. 2.556.502,70).

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 170.023,00 EUR enthalten.

Von den Zinsen und ähnlichen Erträgen entfallen 99.270,43 EUR (i. V. 102.506,93 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Von den Zinsaufwendungen betreffen 172.830,95 EUR (i. V. 110.950,69 EUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen.

Soweit nicht vorstehend erläutert, sind in den Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen außerordentlichen bzw. periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 313.933,21 EUR (i. V. 313.933,21 EUR) aus der Bestellung von Grundpfandrechten an bereits veräußerten Grundstücken für Kredite, für die noch keine Schuldhafentlassungen vorlagen.

Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Für fertig gestellte und noch nicht fertiggestellte Bau-, Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen

noch zu erwartende Herstellungskosten	16,9 Mio. EUR
für begonnene Trägermaßnahmen vorgesehene Mittel des Konzerns	26,3 Mio. EUR
	43,2 Mio. EUR
(nachrichtlich: davon durch Eigenmittel zu erbringen	17,6 Mio. EUR)
für Erbbauzinsverpflichtungen	10,0 Mio. EUR
für Versicherungen, Miet- und Leasingverträge und bürotechnische Anlagen noch zu erwartende Kosten	4,1 Mio. EUR
	14,1 Mio. EUR

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen insgesamt 57,3 Mio. EUR.

Derivative Finanzierungsinstrumente – Zinsswaps

Zur Absicherung langfristiger Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinsten Krediten bei eigenen Kreditaufnahmen setzt die Gesellschaft derivative Finanzinstrumente ein.

Die Gesellschaft sichert mit diesen Swap-Verträgen langfristige Darlehen in Höhe von nominal ca. 28 Mio. EUR

gegen Zinssatzschwankungen ab. Alle Zins-Swaps sind analog der Tilgungsmodalität des gesicherten Einzelkreditgeschäfts modelliert. Die Bewertung anhand der mark-to-market Methode der abgeschlossenen Swap-Transaktionen ergibt per Saldo zum Stichtag 31.12.2007 einen negativen Marktwert von rund –4 TEUR.

Abschlussjahr	Nominalbetrag	Zinssatz fest	Zinssatz Referenzzinssatz variabel	Marktwert
	TEUR	%		TEUR
2007	3.000,00	4,270	Euribor 6 M	22
2007	10.000,00	4,490	Euribor 6 M	74
2007	4.781,48	4,200	Euribor 6 M	–87
2007	941,78	4,605	Euribor 6 M	–8
2007	1.500,00	4,320	Euribor 6 M	–23
2007	1.700,00	4,760	Euribor 6 M	9
2007	6.200,00	4,350	Euribor 6 M	135
2007	4.400,00	4,220	Euribor 6 M	–126
Summe	32.523,26			–4

Mietkautionen

Erhaltene Mietkautionen von 34,1 Mio. EUR sind im eigenen Vermögen enthalten und werden durch Globalbürgschaften in Höhe von 35,0 Mio. EUR gesichert.

Treuhandvermögen

Die bis zum 31.12.2007 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der *Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten* noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 547.073.502,55 EUR (528.099.177,54 EUR).

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelfonds wird in der *Kapitalflussrechnung* dargestellt.

Mitarbeiter

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 771 (i.V. 795) zuzüglich 39 (i. V. 38) Auszubildenden, die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 88 (i. V. 89). Von den 771 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 645 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 126.

Aufsichtsrat des Mutterunternehmens

Stand 31.03.2008

Dr. Alois Rhiel // Vorsitzender

- › Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden

Bernhard Stöver // stv. Vorsitzender

- › Arbeitnehmervertreter
- › Ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft, Frankfurt

Peter Mensinger // stv. Vorsitzender // seit 09.02.2007

- › Stadtrat, Frankfurt am Main

Markus Amon

- › Geschäftsführer IRE|BS Immobilienakademie GmbH, Eltville im Rheingau

Dr. Walter Arnold

- › Staatssekretär, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Ulrich Baier // seit 20.06.2007

- › Stadtverordneter, Frankfurt am Main

Jens Bersch

- › Nassauische Heimstätte, Vorsitzender des Betriebsrats

Rainer Gräf

- › Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Dr. Christian Hermann

- › Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden

Hans-Joachim Hertling

- › Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Marion Hofmann

- › Nassauische Heimstätte, Organisation

Gerrit Kaiser

- › Geschäftsführender Direktor Hessischer Landkreistag, Wiesbaden

Lutz Klein

- › Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Kassel

Bernhard Köppler

- › Nassauische Heimstätte, Architekt, Ombudsstelle

Dr. Andrea Lehr // bis 13.04.2007

- › Stadtverordnete, Frankfurt am Main

Peter Leimbert

- › Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden

Elke Maiberger

- › Nassauische Heimstätte, Projektsteuerung

Gottfried Milde

- › MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Erika Pfreundschuh

- › Stadträtin, Frankfurt am Main

Dr. Hans Pich

- › Nassauische Heimstätte, Referat Altlasten und Umweltschutz

Peter Schirra

- › Nassauische Heimstätte, Leiter der Geschäftsstelle Wiesbaden

Dr. Hans Joachim Schmidt

- › Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Geschäftsführung des Mutterunternehmens

Bernhard Spiller // Leitender Geschäftsführer

- › Stabsbereiche: Baurecht, Innenrevision, Unternehmenskommunikation
- › Unternehmensbereiche: Konzernsteuerung, Rechnungswesen, Personal/Organisation/Verwaltung

Professor Thomas Dilger

- › Unternehmensbereiche: Stadtentwicklung, Stadtentwicklung Ost/
Consulting/Internationale Projekte und Forschung, Projektentwicklung

Ernst Hubert von Michaelis

- › Unternehmensbereich Wohnen, Informationssysteme und –services,

Dirk Schumacher

- › Unternehmensbereich Bauen

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung und Kreditgewährung

An zwei Aufsichtsratsmitglieder (Arbeitnehmersvertreter) wurden in Vorjahren Darlehen in Höhe von insgesamt 45.451,68 EUR (i. V. 64.369,48 EUR) gewährt. Diese mit 4 % p.a. zu verzinsenden Darlehen wurden in 2007 mit 15.071,70 EUR (i. V. 15.071,70 EUR) getilgt und standen noch mit 21.932,27 EUR (i. V. 34.672,19 EUR) zu Buche.

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 9.885,72 EUR (i.V. 11.905,49 EUR).

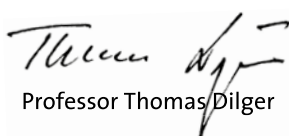
Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene wurden im Geschäftsjahr 2007 Gesamtbezüge in Höhe von 400 TEUR geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 3,7 Mio. EUR (i. V. 4,0 Mio. EUR).

Frankfurt am Main, den 31. März 2008



Bernhard Spiller



Professor Thomas Dilger



Ernst Hubert von Michaelis



Dirk Schumacher

Anlagenpiegel zum 31.12.2007

Anlage zum Anhang

Konzern Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.129.187,07	1.647.853,54	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.623.111.857,47	34.042.433,63	7.184.409,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.449.343,52	1.689.185,46	135.492,81
3. Grundstücke ohne Bauten	3.705.060,78	143.154,93	636.142,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	693.676,77	34.581,36	46.597,86
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.135.067,17	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.545.216,09	801.972,93	578.264,36
7. Anlagen im Bau	8.269.661,03	6.932.994,05	0,00
8. Bauvorbereitung	325.185,30	53.935,08	28.188,77
	2.674.235.068,13	43.698.257,44	8.609.095,94
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	143.422,97	0,00	0,00
2. Beteiligungen	3.090.997,78	1.271,93	306.775,13
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.717,95	0,00	858,97
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	37.309.510,02	25.851.983,54	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	1.344.172,48	223,95	169.233,97
	41.889.821,20	25.853.479,42	476.868,07
Anlagevermögen insgesamt	2.720.254.076,40	71.199.590,40	9.085.964,01

1) Umwidmungen von Umlaufvermögen in Anlagevermögen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	443.131,34
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	586.335,47
Anlagen im Bau	1.662.992,68
	2.692.459,49

Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2007	Buchwert des Vorjahres	Abschreibungen Geschäftsjahr
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	2.907.289,41	2.869.751,20	2.031.211,07	809.313,41
8.374.554,74 ¹⁾	915.006.640,83	1.743.337.795,18	1.749.840.609,33	44.810.385,06
0,00	10.941.375,99	17.061.660,18	16.275.804,20	786.615,84
0,00	146.493,40	3.065.580,00	3.084.910,67	0,00
586.335,47 ¹⁾	0,00	1.267.995,74	693.676,77	0,00
0,00	151.350,17	983.717,00	1.040.477,00	56.760,00
0,00	8.983.352,67	1.785.571,99	1.760.841,95	739.242,68
-6.197.695,63 ¹⁾	0,00	9.004.959,45	8.269.661,03	0,00
-70.735,09	0,00	280.196,52	320.586,11	23.589,58
2.692.459,49 ¹⁾	935.229.213,06	1.776.787.476,06	1.781.286.567,06	46.416.593,16
0,00	0,00	143.422,97	143.422,97	0,00
0,00	253.573,70	2.531.920,88	2.837.424,08	0,00
0,00	0,00	858,98	1.717,95	0,00
0,00	0,00	63.161.493,56	37.309.510,02	0,00
0,00	2.100,00	1.173.062,46	1.341.072,48	0,00
0,00	255.673,70	67.010.758,85	41.633.147,50	0,00
2.692.459,49 ¹⁾	938.392.176,17	1.846.667.986,11	1.824.950.925,63	47.225.906,57

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH – Organ der staatlichen Wohnungspolitik -, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit

des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH – Organ der staatlichen Wohnungspolitik -, Frankfurt am Main, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 20. Mai 2008

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Korting
(Wirtschaftsprüfer)

ppa. Bach
(Wirtschaftsprüfer)

Impressum

Herausgeber // Redaktion
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt // Unternehmenskommunikation

Konzeption // Gestaltung
Liebchen + Liebchen // Visuelle Unternehmenskommunikation GmbH // Frankfurt am Main // www.lplusl.de

Text
hd...s // agentur für presse und öffentlichkeitsarbeit // Wiesbaden / Berlin // www.hds-pr.com

Fotografie
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

Druck
mt druck // Walter Thiele GmbH & Co. // Neu-Isenburg // www.mt-druck.de



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Nassauische Heimstätte

Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH // Schaumainkai 47 // 60596 Frankfurt am Main
T: 069.6069-0 // F: 069.6069-300 // E-Mail: post@naheimst.de // www.naheimst.de

Wohnstadt

Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH // Wolfsschlucht 18 // 34117 Kassel
T: 0561.1001-0 // F: 0561.1001-1200 // E-Mail: mail@wohnstadt.de