



[ Finanzbericht 2007

Wohnstadt / Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

# Inhaltsangabe

<b>1</b>	<b>Lagebericht 2007 // Wohnstadt</b>	84 – 89
<b>2</b>	<b>Jahresabschluss 2007 // Wohnstadt</b>	90 – 105
<b>3</b>	<b>Bestätigungsvermerk // Wohnstadt</b>	106
<b>4</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrats // Wohnstadt</b>	107

# Lagebericht 2007

## Geschäftsverlauf

Die WOHNSTADT ist im Unternehmensverbund mit der Nassauischen Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH – Organ der Städtlichen Wohnungspolitik-, Frankfurt am Main 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 Portfoliomanagement 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 22.079 (Vorjahr 22.251) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 20.517 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 insgesamt in Nord- und Mittelhessen der Wohnungsmarkt entspannt, ist in einzelnen regionalen Teilmärkten die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen schwierig.

Das Wohnungsangebot besonders für kinderreiche Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unserer Unternehmensgruppe bleiben. 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 Ertragslage der Immobilienbewirtschaftung als Kerngeschäftsfeld des Unternehmens steht in den Teilmärkten Nord- und Ost Hessens unter dem spürbaren Einfluss einer hohen Fluktuation und einem regional sehr unterschiedlich anfallenden Anteil von zur Weitervermietung stehenden Wohnungen. Zum 31.12.2007 betrug die Leerstandsquote rd. 5,6 Prozent.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden 10,7 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 12,2 Mio. EUR investiert. Dies waren 18,84 EUR pro qm Bestandsfläche.

Das Investitionsprogramm wird durch eine marktgerechte wie sozial treffsichere Mietenpolitik flankiert. Hierbei wird gleichermaßen der Verpflichtung aus dem Gesellschaftsvertrag, 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 das Unternehmen 368 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

## Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2007 veräußert:

Kassel	Einzelverkäufe	81 Wohnungen
Kassel-Land	Einzelverkäufe	31 Wohnungen
Fulda	Einzelverkäufe	19 Wohnungen
Marburg	Einzelverkäufe	3 Wohnungen
Hersfeld-Rotenburg	Einzelverkäufe	12 Wohnungen
Übrige	Einzelverkäufe	22 Wohnungen
		<b>168 Wohnungen</b>

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

## Neubautätigkeit

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand unter Berücksichtigung der nachhaltigen Nachfragesituation fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 7 Mietwohnungen begonnen. Im Vorjahr waren es 0 Einheiten.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 1,3 Mio. EUR. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 105,19 qm. Die Miete beträgt 4,28 EUR pro qm Wohnfläche.

## Bausträgergeschäft

Im Berichtsjahr gab es keine Baubeginne. In 2006 wurden 3 Bausträgermaßnahmen begonnen. Davon wurden 2 Maßnahmen bereits in 2006 an die Käufer übergeben. Eine Maßnahme wurde im Berichtsjahr mit einem Umsatzvolumen von rund 0,2 Mio EUR übergeben. Für 2008 ist der Beginn von 2 Bausträgermaßnahmen mit Plankosten von 0,3 Mio. EUR vorgesehen. Danach werden voraussichtlich keine weiteren Maßnahmen mehr geplant.

## Betreuungsgeschäft

Im Betreuungsgeschäft für andere Bauherren haben wir im Berichtsjahr die Modernisierung von 72 Wohneinheiten in Teilbetreuung begonnen. Die Zurückhaltung der betreuten Bauherren im Neubaugeschäft war auch im Jahre 2007 ungebrochen.

## Stadtentwicklung

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend und als Projektentwickler in über 40 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 aufgegebenen Werksgeländen nachgefragt. Dabei ist die Flächenumnutzung im Rahmen des Dienstleistungsgeschäfts ein Aspekt, der Erwerb solcher Flächen für das Bausträgergeschäft 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“.

Für die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kamen Finanzierungsmittel von rd. 14,6 Mio. EUR (i. V. 14,5 Mio. EUR) zur Verwendung, von denen rd. 15,4 Mio. EUR (i. V. 13,7 Mio. EUR) verausgabt wurden.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2006 und 2007 wie folgt dar:

	31.12.2007 TEUR	%	31.12.2006 TEUR	%
Anlagevermögen	664.826,3	82,7	671.476,1	92,8
Umlaufvermögen	136.969,6	17,1	50.275,5	6,9
Rechnungsabgrenzungsposten	1.700,5	0,2	1.833,9	0,3
	<b>803.496,4</b>	<b>100,0</b>	<b>723.585,5</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	638.321,4		558.540,7	
Reinvermögen	165.175,0		165.044,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	165.044,8		163.038,8	
Vermögensänderung	<b>130,2</b>		<b>2.006,0</b>	
Dividendenausschüttung	0,0		3.443,8	
Jahresüberschuss	130,2		5.449,8	

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 79.910,9 TEUR erhöht. Wesentliche Ursache für die Erhöhung der Bilanzsumme war, dass die WOHNSTADT von der Nassauischen Heimstätte mit Wirkung zum 01.01.2007 von eigene Anteile (nominal 41,725 %) zum Kaufpreis von

89.132,2 TEUR erworben hat. Der Kaufpreis wurde durch befreiende Schuldübernahme eines entsprechenden Teilbetrags des bei Erwerbs der WOHNSTADT-Anteile durch die Nassauische Heimstätte aufgenommenen Darlehens seitens der WOHNSTADT geleistet.

### Finanzlage

	31.12.2007 TEUR	%	31.12.2006 TEUR	%
Eigenkapital	165.175,0	20,6	165.044,8	22,8
Rückstellungen	4.743,2	0,6	5.440,9	0,8
Verbindlichkeiten	633.578,2	78,8	553.099,8	76,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>803.496,4</b>	<b>100,0</b>	<b>723.585,5</b>	<b>100,0</b>

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2007 ist durch den Anstieg der Verbindlichkeiten infolge des Erwerbes eigener Anteile von der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte gekennzeichnet.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr um 1,8 Mio. EUR auf 9,3 Mio. EUR vermindert.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,1 Mio. EUR auf 14,7 Mio. EUR vermindert. Eine wesentliche Ursache hierfür waren höhere Auszahlungen für Zinsen aufgrund des Zugangs von Darlehen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte nicht vollständig aus, um die planmäßigen Tilgungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel (16,9 Mio. EUR) zu bestreiten.

Der Cashflow aus Investitionen in Sachanlagen (Mittelabfluss von insgesamt 13,5 Mio. EUR) ist geprägt von den Investitionsausgaben in die Modernisierung des Wohnungsbestands, zu deren Finanzierung u. a. Verkaufserlöse von 5,5 Mio. EUR und im Übrigen Fremdkapital eingesetzt wurden.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

## Ertragslage

	2007 TEUR	2006 TEUR
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	95.695,3	97.629,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließl. Instandhaltungen 10,7 Mio. EUR; Vorjahr 11,1 Mio. EUR)	- 41.534,7	- 42.094,3
sonstige betriebliche Erträge	1.732,1	2.161,7
Personalaufwand	- 783,6	- 688,9
Abschreibungen	- 18.618,6	- 18.205,3
Finanzergebnis	- 18.617,6	- 15.546,7
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 17.714,3	- 17.770,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	158,6	5.485,7
Steuern	- 28,4	- 35,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>130,2</b>	<b>5.449,8</b>

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Mio. EUR vermindert. Wesentliche Ursache hierfür war der Rückgang des Finanzergebnisses um rd. 3,0 Mio. EUR, bedingt durch die Übernahme von Darlehen im Zuge des Erwerbs eigener Anteile. Außerdem wurden im Vergleich zum Vorjahr geringere Buchgewinne aus dem Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens aufgrund der verminderten Anzahl der verkauften Einheiten (2007: 168, i. V. 195) erzielt.

Die Ertragslage des Unternehmens wird nachhaltig beeinflusst durch die Hausbewirtschaftung als Kerngeschäftsfeld, in der gegenüber dem Vorjahr ein weiterer Anstieg des Leerstandes von 753 auf 955 Wohnungen, die am Bilanzstichtag länger als drei Monate leer standen, zu verzeichnen war.

## Risikobericht

Beim Geschäftsbesorger Nassauische Heimstätte 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 Kontrolle von Risiken und das Verfahren im Risikomanagement beschrieben. Ergänzt wird der Inhalt durch eine Übersicht über die für die Unternehmensgruppe relevanten Kennzahlenentwicklungen.

#### 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.

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.

In 2007 wurde ein Zinsderivat abgeschlossen. Es handelt sich um einen Payer-Zinsswap, der zur langfristigen Zinssicherung eines Darlehens mit variabler Verzinsung eingesetzt wird. Der Zinsswap ist mit einem fristen-, betrags- und zinskongruenten Grundgeschäft in Form eines variablen Darlehens unterlegt, so dass keine offenen Positionen durch Über- und Untersicherung entstehen können.

Das Zinsderivat hatte am 31.12.2007 folgende Werte:

Volumen	4.400.000,00 €
Laufzeitbeginn	02.04.2007
Laufzeitende	30.03.2017
Zinsvereinbarung variable Seite	EURIBOR 6 M
Zinsvereinbarung feste Seite	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 § 289 Abs. 3 HGB

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

## Prognosebericht (Ausblick – Chancen und Risiken)

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

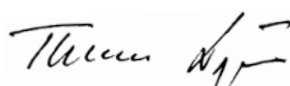
Die Übernahme der WOHNSTADT ist als Anteilsverkauf erfolgt, sodass die bestehende rechtliche Struktur erhalten bleiben wird. Die Nassauische Heimstätte übernimmt dauerhaft die Aufgaben einer Holding, von der die Steuerung des Konzerns wahrgenommen wird. Die WOHNSTADT bleibt als Besitzgesellschaft für 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, konzern-einheitliche 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 konzern-einheitlichen IT-Plattform unter einer Ausprägung von SAP, die es ermöglicht, wesentliche Planungs- und Steuerungsinstrumente des Unternehmensverbundes zu harmonisieren und in einer Konzernbetrachtung zu konsolidieren.

Kassel, den 31. März 2008

  
Bernhard Spiller

  
Professor Thomas Dilger

  
Ernst Hubert von Michaelis

  
Dirk Schumacher

Das Bestandsinvestitionsprogramm der WOHNSTADT wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2008 sind Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 10,1 Mio. EUR und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 9,7 Mio. EUR für ca. 416 Wohnungen geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungsstandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens 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 lediglich noch zwei 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

Für das Geschäftsjahr 2008 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss nach Steuern von 0,2 Mio. EUR und für das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresfehlbetrag nach Steuern von 0,3 Mio. EUR gerechnet.

Der Ausweis eines Fehlbetrages in 2009 gegenüber dem Überschuss 2008 resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Hausbewirtschaftungsergebnisses aufgrund weiterer geplanter Bestandsverkäufe. Darüber hinaus stehen gegenüber den Vorjahren keine Flächen an unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens zur weiteren Vermarktung mehr an.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind von der weiteren Entwicklung des Kernrisikos Wohnungsleerstand abhängig.

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

# Bilanz zum 31.12.2007

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		56.081,20	18.289,07
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	644.733.340,45		651.987.423,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.555.505,73		5.800.553,50
3. Grundstücke ohne Bauten	2.574.484,37		2.594.018,29
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.804,98		579.526,53
5. Anlagen im Bau	979.474,83		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		23.866,00
		654.305.610,36	660.985.388,10
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	7.828,05		313.945,50
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.424.578,86		10.124.595,32
4. Sonstige Ausleihungen	6.637,02		8.292,06
		10.464.608,52	10.472.397,47
		<b>664.826.300,08</b>	<b>671.476.074,64</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	767.472,63		767.472,63
2. Bauvorbereitungskosten	855,81		11.042,02
3. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	1.440.475,84		1.676.698,07
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		175.931,12
5. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		349.681,34
6. Unfertige Leistungen	26.984.667,28		26.445.620,74
7. Andere Vorräte	842.785,36		981.508,43
		30.036.256,92	30.407.954,35
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	902.216,24		860.197,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	434.054,71		1.413.497,11
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	965.448,29		1.649.311,16
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	222,47		222,47
5. Sonstige Vermögensgegenstände	13.764.875,41		13.222.052,33
		16.066.817,12	17.145.280,96
<b>III. Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		90.531.929,33	1.399.695,33
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		334.616,49	1.322.540,05
		<b>136.969.619,86</b>	<b>50.275.470,69</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	1.691.083,90		1.828.299,94
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.362,48		5.633,14
		<b>1.700.446,38</b>	<b>1.833.933,08</b>
<b>Summe Aktivseite</b>		<b>803.496.366,32</b>	<b>723.585.478,41</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		36.722.950,00	36.722.950,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		28.921,13	28.921,13
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.672.295,00		3.672.295,00
2. Bauerneuerungsrücklage	32.980.978,28		52.400.000,00
3. Rücklage für eigene Anteile	90.531.929,33		1.399.695,33
4. Andere Gewinnrücklagen	1.073.712,95		65.386.925,23
		128.258.915,56	122.858.915,56
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		164.184,34	5.434.016,00
		<b>165.174.971,03</b>	<b>165.044.802,69</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	304.773,00		151.671,00
2. Steuerrückstellungen	494.093,92		904.825,79
3. Sonstige Rückstellungen	3.944.331,87		4.384.406,36
		<b>4.743.198,79</b>	<b>5.440.903,15</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	560.198.153,76		479.403.601,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.390.711,79		22.883.256,71
3. Erhaltene Anzahlungen	31.964.401,73		32.462.975,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.278.212,63		12.232.758,71
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		23.202,82
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.822.847,15		4.441.917,80
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.923.869,44		1.652.060,30
		<b>633.578.196,50</b>	<b>553.099.772,57</b>
<b>Summe Passivseite</b>		<b>803.496.366,32</b>	<b>723.585.478,41</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2007

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	87.284.051,50		86.979.665,75
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.971.572,57		5.893.702,12
c) aus Betreuungstätigkeit	3.652.652,15		4.564.808,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.996,10		42.976,04
		95.928.272,32	
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		-232.974,36	148.023,30
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.934.035,40	2.130.726,15
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	39.079.534,00		38.967.717,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.153.320,09		2.804.632,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	301.890,72		321.901,90
		41.534.744,81	
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	391.698,02		355.478,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	391.925,37		333.463,31
		783.623,39	
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		18.618.612,77	18.205.255,71
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		17.714.265,21	17.769.967,04
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		13.389,07	7.566,07
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		1.063.637,93	970.627,60
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		520.549,98	98.030,02
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		717.941,06	634.718,75
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		21.135.024,29	17.257.630,93
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		158.580,93	5.454.795,97
<b>14. Außerordentliche Erträge</b>		0,00	30.966,82
<b>15. Sonstige Steuern</b>		28.412,59	35.926,56
<b>16. Jahresüberschuss</b>		130.168,34	5.449.836,23
<b>17. Gewinnvortrag</b>		34.016,00	10.386,11
<b>18. Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile</b>		0,00	26.206,34
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>164.184,34</b>	<b>5.434.016,00</b>

# Anhang zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

## Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss per 31.12.2007 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der 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 Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft 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 die Gesellschaft im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

Abweichend zum Vorjahr werden zur Anpassung an konzerneinheitliche Ausweismethoden die Forderungen aus anteiligen Instandhaltungsrücklagen bei Wohnungseigen-

tümergeinschaften (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 konzerneinheitliche Bewertungsmethoden bei der Bewertung der Pensionsrückstellung der Rechnungszins von 6,0 % p. a. auf 3,5 % p. a. geändert. Hieraus resultierte ein zusätzlicher Aufwand von rund 140 TEUR.

Die Gesellschaft beabsichtigt, einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes 2008 zu stellen (Antragswahlrecht Abgeltungsteuer EK02).

## 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 (Fremdkosten) ermittelt. Die Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit wurden wie in Vorjahren bei den Anlagen im Bau und den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten aktiviert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und auf Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie für Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. 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 Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleich bleibenden Raten bei Sätzen zwischen 6 % und 33 1/3 %

abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

### Finanzanlagen

---

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

Die Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten angesetzt; der beizulegende Wert liegt über den Anschaffungskosten.

Die Ausleihungen sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert.

### Umlaufvermögen

---

#### Vorräte

Die Vorräte sind zu 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) 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.

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 zehn Jahre und im Übrigen über die Laufzeit der Finanzierungsmittel abgeschrieben.

## Passiva

### Rückstellungen

---

Die Bewertung der Pensionsrückstellung ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Barwert unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,5 % auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck erfolgt. Im Vorjahr betrug der Rechnungszinsfuß 6,0 %.

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen.

### Verbindlichkeiten

---

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt und bewertet.

# Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des *Anlagevermögens* ist im Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt. Im Geschäftsjahr wurden 0,1 Mio. EUR Fremdkapitalzinsen aktiviert.

*Unternehmen, an denen die WOHNSTADT mit mindestens 20% der Anteile beteiligt ist:*

Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Höhe des Stamm- kapitals	Eigenkapital 31.12.2007	Jahresergebnis 2007
	%	TEUR	TEUR	TEUR
MET Medien- Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel	100,00	25,6	28,1	0,0*)

\*) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

Die *Wertpapiere des Anlagevermögens* beinhalten mit 10,4 Mio. EUR im Wesentlichen Anteile an einem Wertpapier-Fonds.

Die *sonstigen Ausleihungen* betreffen verzinsliche Darlehen an ehemalige Mitarbeiter.

Die *unfertigen Leistungen* enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 25,6 Mio. EUR (i. V. 25,0 Mio. EUR).

Der Bewertungsabschlag wurde auf Grund des Leerstands 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	Restlaufzeit	davon		
		von mehr als einem Jahr	gegen Gesellschafter	gegen verbundene Unternehmen	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	902.216,24 (860.197,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	434.054,71 (1.413.497,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	965.448,29 (1.649.311,16)	0,00 (0,00)	224.855,50 (116.696,37)	0,00 (0,00)	0,00 (47.003,17)
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)
Sonstige Vermögensgegenstände	13.764.875,41 (13.222.052,33)	1.442.695,14 (1.493.473,59)	10.447.734,27 (10.477.298,76)	12.971.912,93 (12.942.679,56)	39.979,10 (31.182,23)
	<b>16.066.817,12</b> (17.145.280,96)	<b>1.442.695,14</b> (1.493.473,59)	<b>10.672.589,77</b> (10.593.995,13)	<b>12.971.912,93</b> (12.942.679,56)	<b>39.979,10</b> (78.185,40)

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten abgegrenzte Zinserträge von 9,5 TEUR (i. V. 9,7 TEUR) sowie Steuererstattungsansprüche von 105,8 TEUR (i. V. 8,9 TEUR).

Bei den *eigenen Anteilen* sind im Geschäftsjahr 2007 durch Erwerb weitere eigene Anteile (nom. 41,725 %) zum Kaufpreis von 89.132 TEUR zugegangen.

Bei den *anderen Rechnungsabgrenzungsposten* werden vorausbezahlte Aufwendungen abgegrenzt.

Als *gezeichnetes Kapital* wird unverändert das Stammkapital von 36.722.950,00 EUR (71.823.847,30 DM) ausgewiesen.

Die Entwicklung der *Rücklagen* stellt sich 2007 wie folgt dar:

	Stand 01.01.2007	Zugänge	Umgliederung	Stand 31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	28.921,13	0,00	0,00	28.921,13
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.672.295,00	0,00	0,00	3.672.295,00
Bauerneuerungsrücklage	52.400.000,00	200.000,00	-19.619.021,72	32.980.978,28
Rücklage für eigene Anteile	1.399.695,33	0,00	89.132.234,00	90.531.929,33
Andere Gewinnrücklagen				
➤ Freie Rücklage	64.313.212,28	5.200.000,00	-69.513.212,28	0,00
➤ für Risiken aus der Vermietung	1.073.712,95	0,00	0,00	1.073.712,95
	<b>122.887.836,69</b>	<b>5.400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128.287.836,69</b>

Bei Erwerb eigener Anteile ist nach § 272 Abs. 4 HGB eine Rücklage für eigene Anteile zu bilden; die Rücklage darf nur zur Ausgabe, Veräußerung, Einziehung oder bei Wertberichtigung der eigenen Anteile auf der Aktivseite aufgelöst werden (Ausschüttungssperre).

Die *Bauerneuerungsrücklage* und die *freie Rücklage* wurden aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres dotiert.

Ausgewiesen wird unter den *Steuerrückstellungen* die Ausschüttungsbelastung für die Dividende 2005.

Die *sonstigen Rückstellungen* beinhalten vor allem Rückstellungen für Verpflichtungen aus der Erstattung von Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen mit 3,2 Mio. EUR (i. V. 3,1 Mio. EUR), Jahresabschlussarbeiten 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR) und Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtungen 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,3 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)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	560.198.153,76 (479.403.601,14)	18.979.552,02 (15.924.471,76)	71.617.350,15 (60.524.251,07)	469.601.251,59 (402.954.878,31)	466.565.453,68 (383.285.444,86)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.390.711,79 (22.883.256,71)	478.710,41 (500.638,25)	1.653.335,71 (1.712.195,91)	20.258.665,67 (20.670.422,55)	22.160.255,98 (22.644.782,32)
Erhaltene Anzahlungen	31.964.401,73 (32.462.975,09)	30.434.920,53 (30.687.407,36)	1.529.481,20 (1.775.567,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.278.212,63 (12.232.758,71)	1.627.838,58 (1.850.264,55)	10.650.374,05 (10.382.494,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (23.202,82)	0,00 (23.202,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.822.847,15 (4.441.917,80)	4.822.847,15 (4.441.917,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.923.869,44 (1.652.060,30)	1.923.869,44 (1.652.060,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>633.578.196,50</b> (553.099.772,57)	<b>58.267.738,13</b> (55.079.962,84)	<b>85.450.541,11</b> (74.394.508,87)	<b>489.859.917,26</b> (423.625.300,86)	<b>488.725.709,66</b> (405.930.227,18)

# Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon		
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber verbundenen Unternehmen	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
			EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	560.198.153,76 (479.403.601,14)	70.748.188,43 (72.380.211,69)	0,00 (0,00)	95.071.131,18 (98.454.048,77)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.390.711,79 (22.883.256,71)	12.337.745,22 (12.488.656,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	31.964.401,73 (32.462.975,09)	491.124,52 (620.865,80)	0,00 (0,00)	44.572,48 (22.806,88)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.278.212,63 (12.232.758,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (23.202,82)	0,00 (3.243,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.822.847,15 (4.441.917,80)	6.098,75 (108,75)	0,00 (0,00)	5.111,85 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.923.869,44 (1.652.060,30)	363.118,18 (240.480,42)	1.875.733,16 (1.599.617,50)	13.801,78 (15.590,13)	
	<b>633.578.196,50</b> (553.099.772,57)	<b>83.946.275,10</b> (85.733.566,13)	<b>1.875.733,16</b> (1.599.617,50)	<b>95.134.617,29</b> (98.492.445,78)	

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

Von den *sonstigen Verbindlichkeiten* bestehen 117.604,58 EUR (i. V. 93.739,88 EUR) aus Steuern sowie 649,00 EUR (i. V. 12.119,13 EUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit. Im Übrigen sind hierunter insbesondere Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling mit einer Tochtergesellschaft in Höhe von 1,4 Mio. EUR enthalten.

# Gewinn- und Verlustrechnung

Die *Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung* betreffen mit 27,0 Mio. EUR (i. V. 26,2 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen und sind fast unverändert gegenüber dem Vorjahr. Der geringfügige Anstieg der Umsatzerlöse von 0,3 Mio. EUR ergibt sich aus Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierungen sowie Ertragskürzungen durch Reduktion des Wohnungsbestandes aufgrund fortgesetzter Verkaufstätigkeit und einem geringen Rückgang der Erlösschmälerungen. Das Abrechnungsvolumen der Betriebskosten im Geschäftsjahr 2007 entspricht dem Vorjahrsniveau.

Die *Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken* resultieren mit 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,6 Mio. EUR) aus der Veräußerung von Eigenheimen des Umlaufvermögens. 4,5 Mio. EUR (i. V. 5,3 Mio. EUR) resultieren aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Erträge in Höhe von 2,5 Mio. EUR (i. V. 2,9 Mio. EUR). Die Erlöse aus der Veräußerung von unbebauten Grundstücken betragen 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,0 Mio. EUR).

Die WOHNSTADT hat mit Wirkung ab 01.08.1994 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Tochtergesellschaft MET geschlossen. Aus der Geschäftsbesorgung resultieren *Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit* in Höhe von 0,6 Mio. EUR (i. V. 0,7 Mio. EUR).

Die *sonstigen betrieblichen Erträge* betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung mit 264 TEUR, aus der

Auflösung von Rückstellungen mit 108 TEUR, Anlageverkäufen mit 564 TEUR und 803 TEUR aus Aufwandsberichtigungen früherer Jahre.

In den *Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung* sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 2.090.202,71 EUR (i. V. 2.032.730,62 EUR) enthalten.

Der Anstieg des *Personalaufwands* beläuft sich auf 94.681,23 EUR und ist maßgeblich durch die erhöhte Zuführung zur Pensionsrückstellung aufgrund der Verminderung des Rechnungszinses beeinflusst.

Die *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH – Organ der staatlichen Wohnungspolitik-, Frankfurt am Main (nachfolgend Nassauische Heimstätte genannt) in Höhe von 12.971 TEUR (i. V. 12.581 TEUR).

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen beinhalten das von der MET abgeführte Jahresergebnis 2007 in Höhe von 1.063.637,93 EUR.

Von den *Zinsen und ähnlichen Erträgen* entfallen 676.071,63 EUR (i. V. 448.797,02 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Von den *Zinsaufwendungen* betreffen 18.161,95 EUR (i. V. 34.172,14 EUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen.

# Sonstige Angaben

## Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bei Verkaufsmaßnahmen bestehen im Geschäftsjahr in Höhe von 313.933,21 EUR (i. V. 313.933,21 EUR).

## Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Für fertig gestellte und noch nicht fertig gestellte Bau- und Modernisierungsmaßnahmen

noch zu erwartende Herstellungskosten	10,6 Mio. EUR
(nachrichtlich: davon durch Eigenmittel zu erbringen)	4,1 Mio. EUR)

Für Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen

noch zu erwartende Kosten	0,9 Mio. EUR
Erbbauzinsen	0,1 Mio. EUR
	<b>1,0 Mio. EUR</b>

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen insgesamt 11,6 Mio. EUR.

## Derivative Finanzierungsinstrumente – Zins-Swaps

Zur Absicherung eines langfristigen Zinsänderungsrisikos aus einem variablen verzinsten Kredit bei eigenen Kreditaufnahmen setzt die Gesellschaft ein derivatives Finanzinstrument ein.

Die Gesellschaft sichert mit diesem Swap-Vertrag ein langfristiges Darlehen in Höhe von nominal 4,4 Mio. EUR gegen Zinssatzschwankungen ab. Der Zins-Swap ist analog der Tilgungsmodalität des gesicherten Einzelkreditgeschäfts modelliert. Die Bewertung anhand der mark-to-market Methode der abgeschlossenen Swap-Transaktion ergibt per Saldo zum Stichtag 31.12.2007 einen negativen Marktwert von rund 126 TEUR.

Abschlussjahr	Nominalbetrag	Zinssatz fest	Zinssatz Referenzzins variabel	Marktwert Swap
	TEUR	%		TEUR
2007	4.400	4,22	6-Monats-Euribor	-126

## Mietkautionen

Erhaltene Mietkautionen von 10,7 Mio. EUR sind im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von 11,0 Mio. EUR gesichert.

## Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Die bis zum 31.12.2007 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten

noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt je 268.541.068,14 EUR (i. V. 253.933.663,73 EUR).

## Mitarbeiter

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-gesellschaft Hessen mbH beschäftigt mit Ausnahme der durchschnittlich 66 nebenamtlichen Hauswarte (i. V. 68) keine eigenen Mitarbeiter.

Die Gesellschaft hat mit Wirkung ab 01.01.2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte geschlossen.

# Aufsichtsrat

Stand 31.03.2008

**Dr. Alois Rhiel // Vorsitzender**

> Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden

**Gerda Häfner-Kolbe // stellv. Vorsitzende // bis 15.08.2007**

> Nassauische Heimstätte, Unternehmensbereich Landschaftsbau

**Fritz Kramer // stellv. Vorsitzender**

> Landrat a. D., Petersberg

**Rainer Wahl // stellv. Vorsitzender // seit 07.12.2007**

> Nassauische Heimstätte, Vorsitzender des Betriebsrates

**Manfred Brossart // seit 15.08.2007**

> Nassauische Heimstätte, Unternehmensbereich Bauen Marburg

**Dr. Eberhard Fennel**

> Bürgermeister, Stadt Hünfeld

**Robert Fischbach**

> Landrat, Kreis Marburg-Biedenkopf

**Wolfgang Gruß**

> Nassauische Heimstätte, Leiter Rechts- und Vertragsangelegenheiten

**Lutz Klein**

> Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Kassel

**Norbert Klimsa**

> Nassauische Heimstätte, Außenanlagen

**Peter Leimbert**

> Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden

**Klaus-Dieter Löber**

> Nassauische Heimstätte, Planung

**Oda Scheibelhuber**

> Staatssekretärin, Ministerium des Innern und Sport

**Dr. Hans Joachim Schmidt**

> Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

**Norbert Witte**

> Stadtbaurat, Stadt Kassel

**Jürgen Zick**

> Bürgermeister, Stadt Eschwege

# Geschäftsführung

## **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 Aufsichtsrats und der Geschäftsführung

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen 2.960,00 EUR  
(i. V. 2.960,00 EUR).

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

# Konzernabschluss

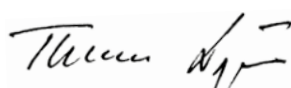
Die Nassauische Heimstätte stellt einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht gemäß § 290 HGB auf, die im Bundesanzeiger veröffentlicht werden. Zum Konzern gehört die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel.

# Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2007 in Höhe von 164.184,34 EUR auf neue Rechnung vorzutragen

Kassel, den 31. März 2008

  
Bernhard Spiller

  
Professor Thomas Dilger

  
Ernst Hubert von Michaelis

  
Dirk Schumacher

# Anlagenpiegel zum 31.12.2007

## Anlage zum Anhang

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>424.064,50</b>	<b>46.009,90</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	952.936.255,12	12.283.533,70	3.351.626,66
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.948.395,49	46.332,98	98.580,16
3. Grundstücke ohne Bauten	3.214.168,40	142.951,68	636.142,31
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.899.732,34	93.679,62	129.651,16
5. Anlagen im Bau	0,00	956.328,07	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	28.465,19	0,00	5.318,43
	<b>968.027.016,54</b>	<b>13.522.826,05</b>	<b>4.221.318,72</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00
2. Beteiligungen	347.610,51	657,68	306.775,13
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.124.595,32	299.983,54	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	8.292,06	223,95	1.878,99
	<b>10.506.062,48</b>	<b>300.865,17</b>	<b>308.654,12</b>
	<b>978.957.143,52</b>	<b>13.869.701,12</b>	<b>4.529.972,84</b>

1) Umwidmung von Umlauf- in Anlagevermögen

Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2007	Buchwert des Vorjahres	Abschreibungen Geschäftsjahr
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>0,00</b>	<b>413.993,20</b>	<b>56.081,20</b>	<b>18.289,07</b>	<b>8.217,77</b>
443.131,34 <sup>1)</sup>	317.577.953,05	644.733.340,45	651.987.423,78	18.218.896,04
0,00	3.340.642,58	5.555.505,73	5.800.553,50	211.579,76
0,00	146.493,40	2.574.484,37	2.594.018,29	0,00
0,00	2.400.955,82	462.804,98	579.526,53	179.199,96
23.146,76	0,00	979.474,83	0,00	0,00
-23.146,76	0,00	0,00	23.866,00	719,24
<b>443.131,34</b>	<b>323.466.044,85</b>	<b>654.305.610,36</b>	<b>660.985.388,10</b>	<b>18.610.395,00</b>
0,00	0,00	25.564,59	25.564,59	0,00
0,00	33.665,01	7.828,05	313.945,50	0,00
0,00	0,00	10.424.578,86	10.124.595,32	0,00
0,00	0,00	6.637,02	8.292,06	0,00
<b>0,00</b>	<b>33.665,01</b>	<b>10.464.608,52</b>	<b>10.472.397,47</b>	<b>0,00</b>
<b>443.131,34</b>	<b>323.913.703,06</b>	<b>664.826.300,08</b>	<b>671.476.074,64</b>	<b>18.618.612,77</b>

# Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und recht-

liche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 20. Mai 2008

*Deutsche Baurevision* Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)  
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Handlos)  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht und sich durch Prüfungen und Berichte seines Ausschusses sowie durch die schriftlichen und mündlichen Erläuterungen der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft laufend unterrichten lassen.

Im Geschäftsjahr 2007 fanden folgende Sitzungen statt:

Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Beirat
2	2	2

Die Jahresabschlüsse 2007 der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH und der MET MEDIEN – ENERGIE – TECHNIK Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Deutschen Baurevision, Frankfurt, erhalten. Der Aufsichtsrat hat sich mit diesen Jahresabschlüssen sowie mit den Lageberichten 2007 und mit den Prüfungsberichten 2007 der Deutschen Baurevision, Frankfurt, befasst und von dem Prüfungsergebnis Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwände gegen die Jahresabschlüsse und die Lageberichte.

Der Aufsichtsrat billigt die vorgelegten Jahresabschlüsse der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH und der MET MEDIEN – ENERGIE – TECHNIK Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2007 der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, wie vorgelegt, festzustellen und der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2007 geleistete gute Arbeit.

Beschlussempfehlung:

Die Gesellschafterversammlung nimmt von dem Bericht des Aufsichtsrats für das Jahr 2007 Kenntnis.

Kassel, den 20. Juni 2008

gez. Staatsminister Dr. Rhiel  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

