



FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und Beteiligungs-  
gesellschaft mbH

Elbestraße 48  
60329 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 26 08 - 0  
Fax: (069) 26 08 - 277  
E-Mail: [post@abg-fh.de](mailto:post@abg-fh.de)  
Internet: [www.abg-fh.de](http://www.abg-fh.de)

## *Stabilität und Wandel*

ABG FRANKFURT HOLDING – Geschäftsbericht 2004

Geschäftsbericht der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH 2004



FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und Beteiligungs-  
gesellschaft mbH

## Kennzahlen des Konzerns ABG FRANKFURT HOLDING

	2004	2003	2002
Wohnungen	<b>50.089</b>	50.340	50.690
Sonstige Mieteinheiten	<b>28.420</b>	28.896	25.759
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	<b>2.938.649</b>	2.936.983	2.943.304
Mitarbeiter/Jahresdurchschnitt	<b>731</b>	804	851
Umsatz (in Mio. €)	<b>330,9</b>	329,1	330,0
Ergebnis nach Steuern (in Mio. €)	<b>9,9</b>	79,8	14,9
EBITDA (in Mio. €)	<b>94,0</b>	83,0	91,8
Bilanzsumme (in Mio. €)	<b>1.537,3</b>	1.510,5	1.491,9
Anlagevermögen (in Mio. €)	<b>1.283,3</b>	1.295,9	1.275,7
Investitionen (in Mio. €)	<b>47,6</b>	77,7	99,8
Eigenkapitalquote (in %)	<b>24,7</b>	24,8	20,4
Instandhaltungsaufwendungen (in Mio. €)	<b>114,2</b>	104,9	101,5

## ***Stabilität und Wandel***

ABG FRANKFURT HOLDING – Geschäftsbericht 2004

## Inhalt

## Seite

Ein- und Ausblicke Vorwort der Geschäftsleitung	05
Mertonviertel und Frankfurter Bogen Im Norden Frankfurts wachsen neue Stadtteile	11
Passivhäuser ABG FH ist Pionier beim Wohnungsbau in Passivhausbauweise	15
Frankfurt lebenswert Imagekampagne	19
Ein wohnungswirtschaftlicher Konzern im Überblick ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und Tochtergesellschaften	21
Kurzberichte ABG FH und Tochtergesellschaften	
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	23
HELLERHOF GmbH	25
Frankfurter Aufbau AG	27
WOHNHEIM GmbH	29
MIBAU GmbH	31
MERTON WOHNPROJEKT GmbH	32
<b>ABG FRANKFURT HOLDING GmbH</b>	
Lagebericht	34
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	41
Anhang	42
Entwicklung des Anlagevermögens	45
Bericht der Prüfungsgesellschaft	46
<b>ABG FRANKFURT HOLDING GmbH</b>	
Konzernlagebericht	49
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und verlustrechnung	55
Konzernanlagespiegel	56
Konzernanhang	59
Konzern- und Beteiligungsgesellschaften	60
Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers	64







Hans-Jürgen Bosinger



Frank Junker



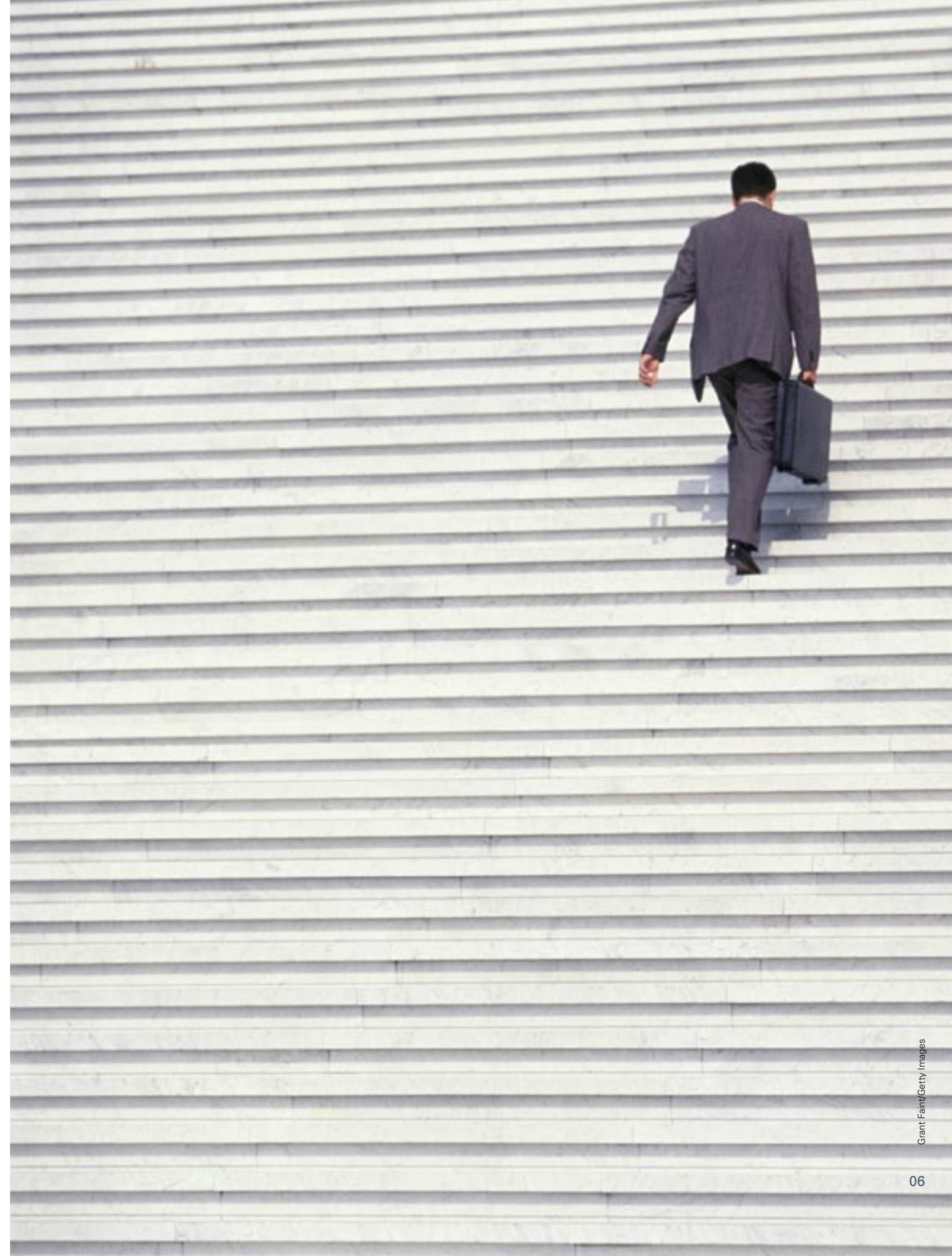
Albrecht Glaser

## Ein- und Ausblicke Vorwort der Geschäftsleitung

Die Unternehmensgruppe der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH investiert in den Jahren 2003 bis 2007 rund eine Milliarde Euro in den Neubau, Modernisierung und Instandhaltung unserer Immobilien in Frankfurt am Main. Dieses Investitionsprogramm ist bisher einmalig in der Geschichte des Unternehmens und sichert und erhöht nachhaltig die Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter sowie den Wert unseres Immobilienbestandes.

Nach wie vor befinden wir uns hier aber auf einer Aufholjagd. In den vergangenen Jahrzehnten wurde zu wenig getan, um die Substanz und Qualität der Wohnungen zu sichern. Die Mieten wurden nicht in dem erforderlichen Umfang angepasst und so konnten auch keine finanziellen Ressourcen aufgebaut werden, um Maßnahmen zur Instandhaltung oder gar Modernisierung durchzuführen. Diesen Prozess haben wir in den vergangenen Jahren umgekehrt und uns den Herausforderungen gestellt. Mit 50.089 Wohnungen und 28.420 sonstigen Mieteinheiten (Gewerbeflächen, Garagen und Stellplätze) sind wir der größte wohnungswirtschaftliche Konzern in Hessen. Nahezu jeder fünfte Frankfurter ist Mieter bei einem Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING. Für diese Menschen tragen wir Verantwortung, denn die eigenen vier Wände bilden den Lebensmittelpunkt und sind elementar für die Lebensqualität. Eine nachhaltige Wohnungsbewirtschaftung sichert deshalb die Zukunft für die Bevölkerung in dieser Stadt.

Um die notwendigen Investitionen zu finanzieren, müssen wir die Wohnungsmieten an die wirtschaftlichen Erfordernisse anpassen, denn eine Mietsubventionierung aus öffentlichen Haushalten ist nicht mehr möglich. Wir tun das schon immer mit Augenmaß und sozial verträglich. Nach dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmen können Mieten um 20% angehoben werden. Wir haben uns im Konsens mit unserem Gesellschafter, der Stadt Frankfurt am Main, verpflichtet, Mieterhöhungen mit 15% zu deckeln.





Mit dem Investitions- und Modernisierungsprogramm steigt die Qualität der Wohnungen. Deshalb vermitteln wir unseren Mietern, dass ihre Wohnungen nach Modernisierungen einen wesentlich höheren Wohnwert haben als früher. Denn Wohnungen, die mit Kohle oder Öl-Einzelofenbefehung beheizt werden, Häuser mit einfach verglasten Scheiben und nicht wärmegeprägten Fassaden sind teuer. Ein nach der Modernisierung wärmegeprägtes Objekt mit moderner Heiztechnologie ist wesentlich wirtschaftlicher und führt unterm Strich zu deutlich günstigeren Nebenkosten. Das Investitionsprogramm unseres Unternehmens ist auch ein Job- und Konjunkturmotor für die Region Rhein-Main, denn der größte Anteil der Aufträge wird an Unternehmen aus der Region vergeben. 69% der Gesamtausgaben der Aufträge für Baumaßnahmen im Konzern ABG FH mit einem Gesamtvolumen von 47 Mio. Euro wurden im Jahr 2004 an Frankfurter und hessische Betriebe vergeben. Bei den Instandhaltungen entfallen mit 57 Mio. Euro sogar 74% der Ausgaben auf Frankfurter Betriebe und für weitere 18 Mio. Euro werden Betriebe aus Hessen beauftragt. Der Markt für Wohnungsmobilien ist in Frankfurt in allen Bereichen nach wie vor gesund. Indikator dafür ist die Leerstandsquote, die bei der ABG FH einschließlich der modernisierungsbedingten Leerstände bei nur 0,5% liegt. Diese Kennzahl zeigt, dass die Immobilien und Wohnungen, die wir anbieten, sehr gut nachgefragt sind. Diesen hohen Standard wollen wir halten. Deshalb investieren wir weiter in den Bestand.

Durch den gesunden Mix aus Wohnungsmobilien, Gewerbeimmobilien und Parkhäusern ist der Gesamtkon-

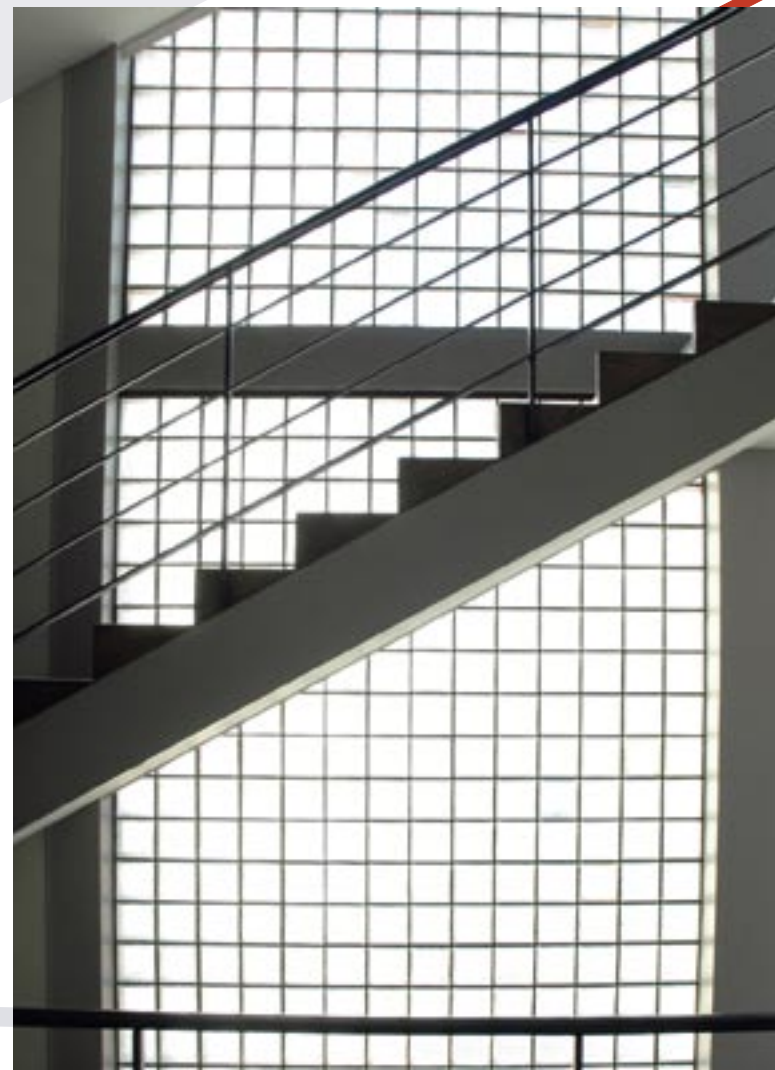
zern nur in sehr geringem Maß von der gegenwärtigen Krise am Gewerbeimmobilienmarkt betroffen.

#### **Schwerpunkt Passivhaustechnologie**

Zur Zukunftssicherung unseres Unternehmens gehört auch, dass wir neue Wege im Wohnungsbau gehen. Hier setzen wir auf die Passivhaustechnologie und haben uns die dafür erforderliche Kompetenz in den vergangenen Jahren systematisch erarbeitet.

Mit Gebäuden in Passivhausbauweise wird ein nachhaltiger Beitrag zur Energieeinsparung geleistet. Das nützt nicht nur dem Klimaschutz. Die Mieterinnen und Mieter, aber auch die künftigen Eigentümer, die in einem Haus leben, das in Passivhaustechnologie errichtet wurde, haben deutlich geringere Betriebs- und Nebenkosten als in einem herkömmlichen Gebäude, selbst wenn dieses unter der Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung schon optimiert ist. Hier sehen wir nicht nur die Zukunft für uns, sondern auch für die ganze Stadt, oder auch für die ganze Republik, wenn man das richtig umsetzt.

Den Anfang haben wir mit dem erfolgreichen Projekt in der Bockenheimer Gremplstraße gemacht, bei dem 19 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet wurden. Derzeit bauen wir im gleichen Stadtteil den SophienHof mit 150 Wohnungen, die ohne herkömmliche Heizung auskommen. Alleine dieses Objekt führt zu einer jährlichen Einsparung von 540.000 Kilogramm CO<sub>2</sub>. In der Tevesstraße zeigen wir, dass diese zukunftsweisende Technologie auch bei der Sanierung von Altbauwohnungen erfolgreich angewendet werden kann. Auf diesem Weg werden wir auch in Zukunft weitergehen.



## Die Qualität der Wohnungen steigt

Die Passivhaustechnologie bildet ein Alleinstellungsmerkmal unseres Unternehmens im Frankfurter Immobilienmarkt. Bislang gibt es hier keinen Wettbewerber, der diese Technologie im Geschosswohnungsbau umgesetzt hat.

#### **Richtfest in der Volta-, Ohm- und Galvanistraße**

Nach langwierigen Auseinandersetzungen konnten wir im vergangenen Jahr Richtfest in der Volta-, Ohm- und Galvanistraße feiern. Mit einem Investitionsvolumen von 21,5 Millionen Euro werden in der City-West in Niedrigenergiebauweise 160 neue, modern ausgestattete 2-5 Zimmerwohnungen errichtet. Für alle früheren Mieter wurden sozial verträgliche Lösungen gefunden.

Den Beschluss, das Gebäude aus der Jahrhundertwende an diesem Standort aus technischen Gründen abzureißen, hatte bereits im Jahr 1994 der Aufsichtsrat der städtischen Wohnungsbaugesellschaft nach umfangreichen Gutachten gefasst. Die Wohnhäuser, die früher auf diesem Areal standen, sind im Jahr 1933 in den Besitz der damaligen AG für kleine Wohnungen gekommen. Schon damals bestand akuter Sanierungsbedarf, den der Vorbesitzer jedoch nicht bezahlen konnte. Auch die damalige AG konnte nur die notwendigsten Maßnahmen durchführen. Als der Investitionsbeschluss aus dem Jahr 1999 im Jahr 2000 umgesetzt werden sollte und den Mietern die ersten Kündigungen ausgesprochen wurden, begann erneut eine politische Diskussion um dieses Projekt. Erst nachdem weitere Gutachten bestätigten, dass eine Sanierung um ein Vielfaches teurer wäre als der geplante Neubau, konnte der Abriss vollzogen und mit den Rohbauarbeiten begonnen werden.

Mit dem Projekt in der Volta-, Ohm- und Galvanistraße wird eine Wohnlage geschaffen, die auch von der Architektur her mit dazu beitragen wird, dass

die Frankfurter City-West wieder aufgewertet wird. Hier entstehen vor allem familiengerechte Wohnungen. Damit brechen wir die frühere Monostruktur mit Kleinstwohnungen auf und schaffen die Voraussetzungen, dass sich hier eine heterogene Einwohnerstruktur bildet, die dieser Stadtteil für seine Entwicklung braucht.

Erstmals im geförderten Wohnungsbau in Frankfurt praktizieren wir bei der Belegung dieser Wohnungen das Instrument des „Belegungstauschs“, den die Stadt Frankfurt mit der Landestreuhand Hessen, dem Land Hessen und unserem Unternehmen vereinbart hat. Von den 160 neuen Wohnungen können 58 durch die ABG FH frei vermarktet werden. 51 Wohnungen werden über die so genannte einkommensorientierte Förderung belegt. Weitere 51 Wohnungen können ebenfalls frei vermietet werden. Als Ausgleich für die Förderung erhält die Stadt Frankfurt von der ABG FH Belegungsrechte für insgesamt 125 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet.

#### **Entwicklung neuer Stadtteile**

Mit dem Mertonviertel und dem Wohngebiet am Frankfurter Bogen haben wir in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass in Frankfurt neue Stadtteile entstanden sind. Als Gesellschaft, die sich fast ausschließlich im Eigentum der Stadt Frankfurt befindet ist es auch die Vorgabe unseres Gesellschafters, dass wir die Initialzündung für neue Entwicklungen bewirken. Im vergangenen Jahr haben wir im Projekt Karree am Frankfurter Bogen 160 neue Wohnungen fertiggestellt. Mit dem Bau von attraktiven und modernen Wohnungen und Häusern schaffen wir die Voraussetzungen dafür, dass die Menschen in Frankfurt wohnen bleiben und nicht ins Umland abwandern. Insbesondere für Familien mit Kindern wollen wir interessante Angebote schaffen.



#### FAAG neu positioniert

Neu aufgestellt ist die Frankfurter Aufbau AG in das Jahr 2005 gegangen. Wir haben eine klare Trennung der Unternehmensbereiche Immobilienbewirtschaftung und der Architekten- und Ingenieurleistungen vorgenommen. Dieser Bereich mit etwa 80 Mitarbeitern wurde ausgegliedert in die FAAG TECHNIK GmbH. Die erforderlichen personellen Anpassungen haben wir sozial verträglich vorgenommen und keine einzige betriebsbedingte Kündigung ausgesprochen.

Durch die neue Positionierung schaffen wir auch mehr Transparenz. Wir dokumentieren, dass die FAAG TECHNIK GmbH ein Unternehmen ist, das sich genauso dem Markt und dem Wettbewerb stellt, wie jedes andere Büro auch. In der Vergangenheit haben Kritiker uns immer wieder Quersubventionierungen bei Architekten und Ingenieurleistungen vorgeworfen. In Zukunft wird es einen Jahresabschluss der FAAG und einen der FAAG TECHNIK GmbH geben. Völlig getrennt voneinander, völlig transparent.

#### „FRANKFURT lebenswert“

Wir geben gut 150.000 Bürgerinnen und Bürgern Frankfurts eine Heimat. Indem wir in die Qualität unserer Immobilien und in die Infrastruktur der Stadt investieren tragen wir dazu bei, die Lebensqualität von sehr vielen Menschen dieser Stadt zu verbessern. Diese Leistungen in der Stadt Frankfurt wollen wir auch nach außen besser kommunizieren und haben im vergangenen Jahr deshalb die Kampagne **FRANKFURT lebenswert** gestartet. Bei Modernisierungen, Neubauten sowie den kulturellen und sozialen Projekten unserer Gesellschaft wird uns dieses Motto begleiten und so unseren Auftrag in der Stadt Frankfurt vermitteln.

## „Wir gehen neue Wege im Wohnungsbau“

#### Kulturförderung – Ernst-May-Museum

Neue Wege gehen wir bei der Kulturförderung. Als ABG FRANKFURT HOLDING sind wir im übertragenen Sinne die Erben von Ernst May. Die rund 24 Siedlungen und Wohnanlagen mit insgesamt rund 20.000 Wohnungen, die Ernst May als Stadtbaurat in der Zeit der Weimarer Republik realisiert hat, prägen Frankfurt am Main bis heute. Die Bedeutung dieses Architekten für die frühe Moderne steht in einen Zusammenhang mit dem Bauhaus in Dessau und der Stuttgarter Weißenhofsiedlung.

Die größten Bereiche der May-Siedlungen am Bornheimer Hang, in Niederrad, Praunheim, Westhausen, Riederwald oder in der Römerstadt befinden sich im Eigentum der ABG FH. Deshalb engagieren wir uns, dieses Erbe zu erhalten und die Bedeutung zu würdigen. Zu einem stark vergünstigten Mietzins stellen wir der Ernst-May-Gesellschaft ein Haus zur Verfügung, in dem in den nächsten Jahren ein Museum und eine Dokumentation aufgebaut wird. Wir sind der Ernst-May-Gesellschaft auch als Fördermitglied beigetreten, um dazu beizutragen, das „Neue Frankfurt“ als einzigartiges Werk Ernst Mays und seiner Mitarbeiter seinem internationalen Rang entsprechend zu dokumentieren und bewahren.



## Mertonviertel und Frankfurter Bogen

Im Norden Frankfurts wachsen neue Stadtteile

**Die Stadt Frankfurt wächst. Mit dem „Mertonviertel“ und dem „Frankfurter Bogen“ sind in den vergangenen Jahren im Norden zwei neue Stadtteile mit umfassender Infrastruktur entstanden. Insbesondere Familien mit Kindern finden hier citynah attraktive Wohnungen und Häuser. Die Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING sind in den Baugebieten mit großen Projekten beteiligt und haben die Entwicklung der neuen Frankfurter Stadtteile entscheidend mitgeprägt.**

Wo heute der „Frankfurter Bogen“ wächst bauten früher Kleingärtner ihre Tomaten an. Das Mertonviertel dagegen war früher Industriegelände. Lange Zeit war das Areal im Norden des Stadtteils Heddernheim eine der größten Konversionsflächen in Frankfurt am Main. Bis Anfang der achtziger Jahre produzierte hier die frühere Metallgesellschaft Metalle und Hydroxyde. Nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist aus dem Industriegelände in den vergangenen Jahren ein lebendiger Stadtteil entstanden, den heute moderne Bürobauten und hochwertige Wohnhäuser prägen.

Namensgeber des Viertels ist Wilhelm Merton (1848-1916). 1981 gründete der Industrielle in Frankfurt die Metallgesellschaft. Doch Merton war nicht nur ein großer Unternehmer. Er stellte einen beträchtlichen Teil seines Vermögens für soziale Zwecke zur Verfügung und gründete 1901 die „Akademie

für Sozial- und Handelswissenschaften“, aus der im Jahr 1914 die heutige Johann-Wolfgang-Goethe-Universität hervorging.

Die Metallgesellschaft war schon damals ein „Global Player“, der 1930 die Vereinigten Deutschen Metallwerke (VDM) übernahm. Im Jahr 1981 wurde das Werksgelände der VDM in Frankfurt-Heddernheim geschlossen und die Planungsarbeiten für den Entwicklungsbereich Mertonviertel konnten beginnen. 1996 wurde der Bebauungsplan „Ehemaliges VDM-Gelände“ der Stadt Frankfurt rechtskräftig, gebaut wurde aber schon vorher. Bereits 1995 bezogen 3.500 Mitarbeiter ihre Büros im Lurgi-Gebäude, dem mit einer nutzbaren Fläche von 90.000 Quadratmetern damals größten Bürogebäude Europas. Für die Entwicklung des Wohngebiets suchte die damalige Metallgesellschaft einen leistungsfähigen Partner. So gründeten 1997 die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und die mg Vermögensverwaltungs AG (mgvv) gemeinsam die MERTON WOHNPROJEKT GmbH. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 53.000 Quadratmetern baute das Unternehmen seitdem rund 230 Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In mehreren Bauabschnitten entstehen außerdem rund 120 Eigentumsmaßnahmen. Insgesamt realisiert die MERTON WOHNPROJEKT GmbH rund ein Fünftel der gesamten Wohnbebauung in dem jungen Frankfurter Stadtteil.

Ein ideales Viertel für Familien mit Kindern





„Das ist ein ideales Viertel für Familien mit Kindern“ erzählt Marcus Stuhlmann, der Projektleiter der MERTON WOHNPROJEKT GmbH, beim Rundgang durch das Viertel. Hier gibt es viel Platz zum Spielen, zwei Kindergärten, einer davon ist der 1995 eröffnete Hundertwasser-Kindergarten, und Schulen sind schnell erreichbar. Erwachsene dagegen schätzen vor allem die Ruhe. Dafür sorgen umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen, außerdem, auch das ein Vorteil, liegt das Quartier nicht in der Einflugschneise des Flughafens.

Im Mertonviertel, das durch den Lauf des kleinen Urselbaches und die angrenzenden Grüngebiete geprägt wird, liegt die Natur direkt vor der Haustür. Die Niddawiesen sind zu Fuß zu erreichen, ebenso die Urselbach-Aue. Über das gut ausgebaute Radwegenetz ist man schnell im Grünen und auch der Taunus ist nur einen Katzensprung entfernt.

Auch die gute Verkehrsanbindung macht das Viertel attraktiv. In nur zehn Minuten ist man mit der U-Bahn an der Hauptwache. Seit Ende 2004 auch der Autobahnanschluss an die A 661 fertig wurde, sind es nur noch fünfzehn Minuten zum Frankfurter Flughafen. Zum Einkaufen liegt das Nordwestzentrum nur wenige Kilometer entfernt, meist kann das Auto aber in der Garage bleiben. Mehrere Supermärkte und die Läden in der Merton-Passage bieten Einkaufsmöglichkeiten aller Art.

Mittags herrscht hier Hochbetrieb, wenn die Menschen aus den Bürohäusern zum Mittagstisch beim Italiener kommen. Auch sonst fehlt es an nichts, vom Änderungsschneider über den Frisör bis zum Zahnarzt. Seit November 2003 gibt es hier auf dem Platz vor der Merton-Passage auch einen Wochenmarkt mit frischem Obst, Gemüse und vielem mehr.

Da wundert es nicht, dass die Häuser und Wohnungen des MERTON

WOHNPROJEKT GmbH schnell Käufer gefunden haben. Beim Bau wurde besonders auf hochwertige Materialien und energieeffizientes Bauen Wert gelegt. Die im Rahmen des ersten und zweiten Bauabschnittes errichteten Häuser sind alle verkauft. Wegen der guten Nachfrage hat die Gesellschaft früher als geplant mit dem Bau von weiteren 14 Wohnungen und 21 Cityhäusern im dritten Bauabschnitt begonnen. Auch davon waren bereits zum Jahresende 2004 13 Wohnungen und 10 der 21 Cityhäuser veräußert. Jetzt laufen die Planungen für den 4. Bauabschnitt in dem weitere 78 Wohnungen gebaut werden.

Die Größe der Wohnungen reicht von 85 Quadratmetern bei drei Zimmern, Küche, Bad bis zum geräumigen Penthouse mit 151 Quadratmetern. Die Einfamilienhäuser bieten auf etwa 170 Quadratmetern Wohnküche, 5 Zimmer, Bad und Keller. Dazu kommen zwei Terrassen und Garage. Wer sich früh genug zum Kauf entschließt, kann die Grundrisse nach seinen Vorstellungen mitbestimmen.

„Manche der neuen Eigentümer haben sich eine komplette Etage ohne Wände zum großen Kinderzimmer gestalten lassen“, erzählt Marcus Stuhlmann, der die Käufer vom ersten Vorgespräch bis zur Schlüsselübergabe betreut. „Anderere haben in einem Stockwerk vier statt zwei Zimmer. Das geht hier ganz nach dem individuellen Bedarf.“ Auch andere Sonderwünsche sind kein Problem. Der Käufer eines der Reihenhäuser wollte das gesamte Treppenhaus für seine Bibliothek nutzen. Dafür wurde die Treppe extra um fünfzehn Zentimeter versetzt.

#### „Frankfurter Bogen“

Bereits seit 1999 wächst mit dem „Frankfurter Bogen“ im Osten der Stadtteile Eckenheim und Preungesheim ein weiteres Neubaugebiet, in dem einmal rund fünf- bis

## Im Mertonviertel liegt die Natur direkt vor der Haustür. Die Bewohner schätzen diese Ruhe.

sechstausend Menschen leben werden. Das 74 Hektar große Areal wird in drei Bauabschnitten mit jeweils rund 800 Wohnungen entwickelt. Ein großes Plus ist auch hier die Lage. Die Bewohner sind ebenso schnell im Grünen wie in der City. Mehrere U-Bahn-Linien und die Autobahn A 661 binden den neuen Stadtteil an die Verkehrsadern an.

Schon heute ist der Frankfurter Bogen ein bunter und lebendiger Stadtteil. Die Planer der Stadt Frankfurt mussten bei der Realisierung des Baugebietes über 1.000 Flurstücke neu ordnen und die sehr unterschiedlichen Interessen von rund 300 Eigentümern unter einen Hut bringen.

Der „Frankfurter Bogen“ ist ein Stadtteil im Grünen. Fast die Hälfte des gesamten Planungsgebiets bilden die Grünanlagen und Parks. Im Zentrum liegt das „Preungesheimer Karree“. Diese Wohnanlage mit 160 Wohnungen wurde in 2004 durch die ABG FRANKFURT HOLDING fertiggestellt. Die WOHNHEIM GmbH baute auf dem über 9.000 Quadratmeter großen Areal ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 33 Wohnungen.

Hier wurde erfolgreich unter Beweis gestellt, dass hochwertiger Wohnraum und günstige Mieten keine Widersprüche sein müssen. Der Bau wurde mit öffentlichen Mitteln im Rahmen der einkommensorientierten Förderung unterstützt und wird deshalb vor allem von Mietern mit kleinen und mittleren Einkommen bewohnt. Zwei Drittel der neuen Wohnungen sind Vier-Zimmer-Wohnungen mit Grundrissen von 80 bis 85 Quadratmetern. 14 Maisonette-Wohnungen gehen über 2 Etagen. Alle Wohnungen haben einen Balkon und einen separaten Keller sowie einen gemeinsamen Fahrradkeller. Die Wohnungen sind mit Fernheizung, hochwertigen Fußböden, teilweise wandhoch gekachelten Bädern, isolierverglasten Fenstern, Gegensprechanlage und TV-Anschluss in allen Räumen ausgestattet. Besonderer Wert wurde mit einem hocheffizienten Wärmedämmverbundsystem auf den Wärmeschutz gelegt. Dadurch profitieren die Bewohner von günstigen Nebenkosten.

In Massivbauweise wurden die Häuser der WOHNHEIM GmbH „Am Nonnenhof 42-58“ errichtet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 182 Quadratmetern bei den Mittelhäusern und bis zu ca. 309 Quadratmetern bei den Endhäusern haben die Häuser eine stattliche Breite von 5,80 m und eine Tiefe von ca. 11,60 m. Über drei Etagen entsteht ein sehr flexibles Raumkonzept mit bis zu 202 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, die den Käufern viel Spielraum für die individuelle Gestaltung lässt. Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Ende 2004 wurden die Straßen und Bürgersteige im 1. Bauabschnitt des Frankfurter Bogens fertig. Von den Bewohnern ebenso lange ersehnt wird der Komplex mit einer Grundschule für 400 Kinder, einer Kindertagesstätte und dem Jugendclub, die derzeit in Bau sind. Auf einer Fläche von rund 7.800 Quadratmetern soll am „Gravensteiner Platz“ außerdem ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum entstehen, so dass dieser neue Stadtteil einmal über eine komplette Infrastruktur mit diversen Geschäften, Arztpraxen und Büros und mit Läden für die Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verfügen wird.



## Passivhäuser

ABG FH ist Pionier  
beim Wohnungsbau in  
Passivhausbauweise

**Während die Automobilindustrie noch an der Serienreife des Ein-Liter-Autos arbeitet, sind Häuser und Wohnungen, die fast ohne zusätzliche Heizenergie auskommen, heute keine Zukunftsvision mehr. Seit eine Gruppe Darmstädter Architekten Anfang der neunziger Jahre das erste Passivhaus in Deutschland baute, wurden europaweit inzwischen weit über 6.000 Häuser nach diesem energiesparenden Prinzip gebaut. Selbst Fertighaushersteller haben bereits reine Passivhäuser im Angebot. Die Passivhausbauweise ist den Kinderschuhen entwachsen.**

Die ABG FRANKFURT HOLDING zählt zu den Pionieren der Passivhausbauweise im Geschosswohnungsbau. Vor drei Jahren hat das Unternehmen in der Bockenheimer Gropstraße das erste Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen in Passivhausbauweise gebaut. Jetzt entsteht im gleichen Stadtteil mit 149 Wohnungen der SophienHof, das derzeit größte Passivhaus Deutschlands wenn nicht gar Europas. Mit der Riedbergschule wurde im Auftrag der Stadt Frankfurt auch das erste öffentliche Gebäude Deutschlands in Passivhausbauweise realisiert. Aber nicht nur bei Neubauten kommt diese derzeit intelligenteste Art zu Bauen zum Einsatz. Im Gallusviertel werden erstmals Altbauwohnungen aus den 50er Jahren mit Mitteln der Passivhaustechnologie saniert. Die Heizkosten der künftigen Mieter werden so um über 80 Prozent reduziert.

„Die Passivhaustechnologie bildet ein Alleinstellungsmerkmal unseres Unternehmens im Frankfurter Immobilienmarkt“ betont ABG FH Geschäftsführer Frank Junker. „Bislang gibt es hier keinen Wettbewerber, der diese Technologie im Geschosswohnungsbau umgesetzt hat“. Die Kompetenz dafür hat sich das Unternehmen in den vergangenen Jahren systematisch erarbeitet. Die ersten Projekte wurden in enger Kooperation mit dem Darmstädter Ingenieurbüro faktor 10 realisiert. Heute sind Planung und Bau von Wohnimmobilien in Passivhausbauweise im Konzern ABG FH ein zentrales Geschäftsfeld der FAAG TECHNIK GmbH geworden. Für den Architekten Andreas Schröder, einen der beiden Geschäftsführer der FAAG TECHNIK GmbH, ist das Bauen von Passivhäusern „kein Hexenwerk, aber es kommt auf eine exakte Planung und die technischen Details an“. Die sensationelle Einsparung von bis zu 90% an Heizenergie gegenüber einem konventionellen Bau wird im Passivhaus durch ein relativ einfaches Grundprinzip erreicht: Wärmeverluste vermeiden und vorhandene Wärmegevinne halten und optimieren.

### Prinzip Thermoskanne

So ist eine außergewöhnlich gute Wärmedämmung das A und O der Passivhausbauweise. 30 bis 40 Zentimeter stark ist die Außendämmung der Fassaden ausgelegt, damit möglichst keine Heizwärme aus dem Innern

entweichen kann. Alle Fenster sind dreifach verglast und in Spezialprofilen in die Gebäudehülle eingelassen. Gerade in Innenstadtlagen kommt so ein weiterer Vorteil dazu. Da dreifach verglaste Fenster fast komplett schalldicht sind, dämmen sie nicht nur die Wärme, sie schlucken auch den Straßenlärm. Ebenso dicht sind sämtliche Türen, um den Austausch zwischen warmer Innen- und kalter Außenluft zu verhindern. Bei dieser extrem dichten Gebäudehülle ist die Lüftungsanlage das zentrale Element der Gebäudetechnik. Im Passivhaus sind alle Räume an ein Lüftungssystem angeschlossen, über das permanent verbrauchte Raumluft abgezogen und gefilterte frische Luft in die Wohnräume geleitet wird. Ein Wärmetauscher entzieht der Raumluft dabei Energie und heizt die Frischluft auf die gewünschte Raumtemperatur auf. Die modernen kompakten Wärmetauscher sind kaum größer als ein herkömmlicher Wasserboiler und gewinnen über 90% der Raumwärme wieder zurück, ohne dass dafür Fremdenergie aufgewendet werden muss. Auf eine konventionelle Heizung kann in Passivhäusern verzichtet werden. Nur in den Badezimmern werden bei Passivhauswohnungen der ABG FH noch elektrische Heizkörper eingebaut. In den Wohnräumen herrscht so eine konstante Raumtemperatur von 20 bis 22 Grad. Besonders Allergiker und Asthmatiker schätzen die pollenfreie und staubarme Raumluft im Passivhaus. Ob ein Passivhaus aber tatsächlich die versprochenen Energiewerte erreicht, hängt vor allem von der Qualität bei der Bauausführung ab. Insbesondere beim Einbau der Fenster und der Verlegung von Elektro- und

Wasserleitungen gilt es unkontrollierte Wärmeverluste zu vermeiden. Dadurch dass die Bauqualität sehr genau überwacht wird und nur hochwertige Materialien mit guten Dämmeigenschaften eingesetzt werden, sind Immobilien in Passivhausbauweise eine gute Investition. Früher waren Passivhäuser deutlich teurer als konventionelle Bauten. Der Ehrgeiz der Architekten und Ingenieure der FAAG liegt darin, Wohnungen im Passivhausstandard anzubieten, die „ökologisch clean aber auch preislich im Rahmen“ sind, „dann rechnet es sich für Kunden, dann sind das Modelle, die für Mieter und Investoren ebenso wie für Käufer von Eigentumswohnungen interessant werden“, beschreibt Andreas Schröder von der FAAG TECHNIK GmbH das Projektziel.

**Sensationelle Einsparung von bis zu 90% an Heizenergie gegenüber einem konventionellen Bau**



Dass sich das Passivhaus in der Praxis bewährt, bestätigen die Bewohner der Bockenheimer Grepstraße. Sie haben bereits mehrere sehr kalte Winter mit zweistelligen Minusgraden in ihren Passivhaus-Wohnungen erlebt. „Die Bewohner sind sehr zufrieden“, sagt Frank Junker, der gemeinsam mit Oberbürgermeisterin Petra Roth die Grepstraße besucht hat. „Da hat keiner gefroren und auch keiner geschwitzt. Das ist ein angenehmes Raumklima und die Haustechnik, die dort installiert ist, hat nicht einmal versagt. Wenn Sie dann noch die Nebenkosten vergleichen zwischen einem Passivhaus und einem konventionellen Haus, dann schlägt der Zeiger eindeutig in Richtung Passivhaus.“

**„Die Bewohner sind sehr zufrieden. Da hat keiner gefroren und auch keiner geschwitzt.“**

#### **SophienHof – Größter Geschosswohnungsbau in Passivhausbauweise**

Mit dem Bau des SophienHofs geht die ABG FH jetzt einen Schritt weiter. In Bockenheim entstehen auf einem über 10.000 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Sophienstraße, Ginnheimer Straße und Konrad-Broßwitz-Straße 149 neue Wohneinheiten in Passivhausbauweise. Davon werden etwa 40 Wohnungen vermietet und 110 Einheiten als Eigentumswohnungen vermarktet. Die Nachfrage am Markt bestätigt diese Strategie. Obwohl das Projekt SophienHof noch nicht großartig beworben wurde, übersteigt die Nachfrage schon jetzt das Angebot. Der SophienHof besteht aus insgesamt fünf Baukörpern und ist als Blockrandbebauung konzipiert. Im Innenhof wird eine große Grünfläche und ein Kinderspielplatz angelegt. Im Erdgeschoss sind mehrere Ladengeschäfte vorgesehen, die sich durch eine flexible Raumaufteilung auszeichnen. Mit dem Bau von Passivhäusern soll vor allem attraktiver Wohnraum für Familien mit Kindern geschaffen werden. Damit will die ABG FH verhindern, dass junge Familien aus Frankfurt wegziehen, weil sie hier keine adäquate Wohnung finden. Niedrige Nebenkosten machen die Anlage rentabel. Gleichzeitig leistet das Unternehmen so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Allein mit dem Projekt SophienHof werden in Frankfurt jährlich rund 540.000 Kilogramm CO<sub>2</sub> eingespart.

#### **Modellprojekt: Altbausanierung mit Passivhausstandard**

Am einfachsten ist es einen Neubau in Passivhausbauweise zu errichten. Da rund 30% des Energiebedarfs in Deutschland auf das Konto der Privathaushalte geht, liegt das größte Einsparpotential aber bei der Sanierung von Altbauten. Etwa die Hälfte dieser Wohnungen muss in den kommenden 20 Jahren ohnehin saniert werden. Dennoch bleibt bei den meisten Sanierungen, so das Ergebnis einer Studie des Forschungszentrums Jülich im Auftrag der deutschen Energieagentur dena, mehr als die Hälfte des hier realisierbaren energetischen Einsparpotentials ungenutzt. Modellcharakter hat deshalb die Sanierung von zwei Häuserblocks aus den 50er Jahren im Gallusviertel. Erstmals in Frankfurt werden hier Altbauwohnungen nach Passivhausstandard saniert. Diese Maßnahme wird als eines von zwei Projekten in Hessen durch die dena im Rahmen des Programms „Niedrigenergiehaus im Bestand“ gefördert. Ziel ist es, innovative technische Standards praktisch zu erproben und mittelfristig am Markt zu etablieren. Viele der 60 Wohnungen in der Tevesstraße wurden bisher mit Gasetagenheizung beheizt. Erneuerungsbedürftig waren in den Häusern auch die zentralen technischen Installationen sowie die Dächer und Fassaden. Viele Mieter wünschten sich, so das Ergebnis einer Mieterbefragung der ABG FH im Vorfeld der Sanierung, außerdem größere Wohnungen. Deshalb werden mit der Sanierung die Grundrisse neu zugeschnitten. Auch durch den Anbau von Balkonen und die Neugestaltung der Grünanlagen

wird der Wohnwert deutlich steigen.

Am deutlichsten werden die Mieter, denen die ABG FH für die Zeit der Baumaßnahmen Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt hat, die Sanierung aber künftig an den Nebenkosten ablesen können. Statt bisher über 22 Liter Heizöl pro Quadratmeter werden sie künftig nur noch etwa 2,5 Liter für eine warme Wohnung brauchen. Bei den klimaschädlichen CO<sub>2</sub> Emissionen wird damit ein Einsparvolumen von jährlich rund 140.000 Tonnen erreicht.

**Frankfurt ist eine Stadt,  
in der man gerne wohnt  
und lebt.**

Mit dem Thema Passivhaus hat die ABG FH ein Zukunftsfeld erfolgreich besetzt und diese energieeffiziente Bauweise für breite Schichten der Bevölkerung zugänglich gemacht. „Als städtisches Unternehmen wollen wir auch aufzeigen, dass Frankfurt eine wohnattraktive Stadt ist“, zieht Junker Bilanz. „Die Nachfrage nach diesen Wohnungen zeigt, dass wir einerseits das richtige Produkt haben und dass Frankfurt eine Stadt ist, in der man gerne wohnt und lebt.“





# FRANKFURT *lebenswert*



## Kampagne „Frankfurt lebenswert“ gestartet

Mit dem Motto „Frankfurt lebenswert“ begleitet die ABG FRANKFURT HOLDING das Investitionsprogramm von über einer Milliarde Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes.

Mit dem Investitionsprogramm trägt die ABG FH dazu bei, die Lebensqualität von sehr vielen Menschen zu verbessern. Der Unternehmensverbund vermietet über 50.000 Wohnungen in Frankfurt am Main. Das bedeutet, dass nahezu jeder fünfte Frankfurter Mieter der Gesellschaft ist. Das Motto „Frankfurt lebenswert“ soll diesen wichtigen Beitrag für die Stadt Frankfurt am Main vermitteln und dabei helfen, die Notwendigkeit der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu kommunizieren. Bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen müssen die Mieter kurzzeitig Unannehmlichkeiten in Kauf nehmen. Obwohl die Mitarbeiter in

**Verbesserung der Lebensqualität von sehr vielen Menschen**



## Die neue Dynamik steht für die aktive Rolle der ABG FH

den Service-Centern und die verantwortlichen Bauleiter alles tun, um Beeinträchtigungen für die Mieter während der Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten, lassen diese sich nie ganz vermeiden. Hier soll die Botschaft „Frankfurt lebenswert“ vermitteln, dass mit diesen Maßnahmen Stück für Stück die Lebensqualität für die Mieter verbessert wird.

Mit dem Modernisierungsprogramm haben bereits ganze Stadtquartiere durch Fassadengestaltung oder die Anlage von Grünflächen ein neues, freundlicheres Gesicht bekommen. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen auch im Programm „Soziale Stadt“ und unterstützt Mieterinitiativen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Schließlich werden durch das Investitionsprogramm eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Frankfurt und der Region gesichert. Auch dies ist ein Beitrag für ein lebenswertes Frankfurt.





**FRANKFURT HOLDING**  
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

**ABG FRANKFURT HOLDING GmbH**  
Elbestraße 48  
60329 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 26 08 -0  
Fax: (069) 26 08 -277  
E-Mail: post@abg-fh.de  
Internet: www.abg-fh.de



**HELLERHOF GmbH**  
Eppenhainer Straße 46  
60326 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 75 80 82 -0  
Fax: (069) 75 80 82 88  
E-Mail: info@ag-hellerhof.de



**Frankfurter Aufbau AG**  
Gutleutstraße 40  
60329 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 26 98 -1  
Fax: (069) 26 98 -512  
E-Mail: information@faag.de



**MIBAU GmbH**  
Elbestraße 48  
60329 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 26 08 -0  
Fax: (069) 26 08 -277  
E-Mail: post@abg-fh.de



**WOHNHEIM GmbH**  
Waldschulstraße 20  
65933 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 3 90 06 -0  
Fax: (069) 3 90 06 -222  
E-Mail: post@wohnheim.abg-fh.de



**MERTON WOHNPROJEKT GmbH**  
Lurgiallee 5  
60439 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 971212 -0  
Fax: (069) 971212-12  
E-Mail: info@mgvv.de

<b>Gründungsjahr:</b>	1890/1996	1901	1901	1930	1951	1998
<b>Gezeichnetes Kapital:</b>	102,5 Mio. €	15,2 Mio. €	14,6 Mio. €	4,7 Mio. €	34,5 Mio. €	50,0 T€
<b>Bilanzsumme:</b>	706,6 Mio. €	166,5 Mio. €	380,8 Mio. €	52,7 Mio. €	464,7 Mio. €	Das Wohnprojekt: 230 Einfamilienhäuser Doppelhäuser, Stadtvillen und ca. 120 Geschosseeigentumswoh- nungen in mehreren Bauabschnit- ten, sowie weitere Bauträgermaß- nahmen
<b>Bewirtschaftete Wohnungen:</b>	20.739	6.544	5.406	1.970	15.430	
<b>Sonstige Mieteinheiten:</b>	3.312	1.269	2.079	508	4.578	
<b>Instandhaltung:</b>	58,7 Mio. €	11,7 Mio. €	15,6 Mio. €	5,1 Mio. €	23,8 Mio. €	
<b>Investitionen:</b>	17,2	3,5	6,4	0,1	19,8	
<b>Neubau/Sanierung:</b>	131 WE	28 WE	-	-	82 WE	
<b>Sonstige Mieteinheiten:</b>	117	-	-	-	-	
<b>Mitarbeiter:</b>	245	40	251	-	137	

	2004	2003	2002	2001	2000
Wohnungen	50.089	50.340	50.690	50.615	50.480
Sonstige Mieteinheiten	28.420	26.896	25.759	27.553	26.936



**FAAG TECHNIK GmbH**



**UPG Urbane Projekte GmbH**



**PBG Parkhaus-Betriebs-**  
gesellschaft mbH  
Konrad-Adenauer-Straße 15  
60313 Frankfurt am Main

Stellplätze: 16.674

Mitarbeiter: 67





## Wir investieren in bezahlbaren Wohnraum

Neubaumaßnahmen entlasten den Wohnungsmarkt  
Positive Bilanz der Sozialarbeit im Unternehmen

In Frankfurt am Main übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen nach wie vor das vorhandene Angebot. Gesucht werden insbesondere Drei- und Vierzimmerwohnungen mit moderner Ausstattung und guter Verkehrsanbindung. Im Bestand der ABG FRANKFURT HOLDING lag die Leerstandsquote nahezu auf dem gleichen niedrigen Niveau wie in den Vorjahren.

Diese positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist auch das Ergebnis der seit Jahren erfolgreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der Wohnumfeldverbesserung und der verstärkten Akquisition von Mietinteressenten.

Um die hohe Nachfrage zu bedienen investiert die ABG FH verstärkt in den Wohnungsneubau. Im Projekt „Karree“ am Frankfurter Bogen wurden gemeinsam mit der WOHNHEIM GmbH insgesamt 160 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 42 bis 94 Quadratmetern vor allem für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen realisiert. Alle Wohnungen haben einen Balkon und sind an Fernwärme und Breitbandkabel angeschlossen. Die großzügige Gestaltung der Grünanlagen, eine gute Verkehrsanbindung und die familiengerechte Infrastruktur mit vielen Sozial- und Freizeitangeboten machen die Attraktivität dieser Wohnanlage im Norden Frankfurts aus. Im „Karree“ wurde gemeinsam mit der Stadt Frankfurt das Modell

der einkommensorientierten Förderung realisiert. Die Mieten sind nach Einkommen von 4,86 Euro/Quadratmeter bis 7,93 Euro/Quadratmeter gestaffelt. Das maximale Jahreseinkommen der Mieter ist bei Zweipersonenhaushalten auf 27.610 Euro limitiert.

### Neubau mit 160 Wohnungen in der City West

Mit einem Investitionsvolumen von 21,5 Millionen Euro werden in der Volta-, Ohm- und Galvanistraße in der City-West in niedrigerenergiebauweise 160 neue, modern ausgestattete Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen gebaut. Am 13. Oktober 2004 wurde hier gemeinsam mit Frau Oberbürgermeisterin Petra Roth Richtfest gefeiert.

Der Neubau in der Volta-, Ohm und Galvanistraße wird nach Plänen des Frankfurter Architekturbüros Stefan Forster realisiert. Dieser Entwurf zeichnete sich, so die Entscheidung des Preisgerichts bei dem von der ABG FH ausgeschriebenen Architektenwettbewerb, insbesondere durch die Orientierung an der historischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung und die mit 160 Wohneinheiten außerordentlich ökonomischen aber dennoch richtig proportionierten Grundrisse aus. Mit dem Neubau entstehen in der Frankfurter Innenstadt insgesamt 10.741 Quadratmeter Wohnfläche, das sind rund 3.000 Quadratmeter mehr als das ehemalige Gebäude hatte.

## Citynah und bezahlbar für Familien mit Kindern

Die Wohnungen haben unterschiedliche Zuschnitte von 45 bis 110 Quadratmeter und sind damit sehr flexibel nutzbar. Insbesondere wird damit citynah auch bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern geschaffen. Alle Wohnungen sind mit Loggia oder Balkon ausgestattet und um einen grünen Innenhof herum gruppiert. Dieser Innenhof wird ausschließlich den Mietern zur Verfügung stehen und keinen öffentlichen Durchgang haben. Auf ein Treppenhaus kommen jeweils 15 bis 18 Mietparteien, so dass die künftigen Bewohner in überschaubaren Hausgemeinschaften leben und soziale Kontakte aufbauen können.

Erstmals im geförderten Wohnungsbau in Frankfurt wird bei der Belegung dieser Wohnungen das Instrument des „Belegungstauschs“ praktiziert, den die Stadt Frankfurt mit der Landestreuhand Hessen, dem Land Hessen und der ABG FH vereinbart hat.

Von den 160 neuen Wohnungen können 58 durch die ABG FH frei vermarktet werden. 51 Wohnungen werden über die so genannte einkommensorientierte Förderung belegt. Weitere 51 Wohnungen können ebenfalls frei vermietet werden. Als Ausgleich für die Förderung erhält die Stadt Frankfurt von der ABG FH Belegungsrechte für insgesamt 125 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Der Neubau in der Volta-, Ohm- und Galvanistraße soll bis Ende 2005 fertiggestellt sein.

### Sozialarbeit im Unternehmen hat sich bewährt

Gerade in der Wohnungswirtschaft leisten Kommunikation, Beratung, Transparenz und auch professionelles Konfliktmanagement einen wichtigen



Beitrag zur Kundenzufriedenheit. Auch die ABG FRANKFURT HOLDING beschäftigt deshalb seit Januar 2004 eine Diplom-Sozialarbeiterin, die sich professionell um dieses Aufgabengebiet kümmert. Die Tochtergesellschaften WOHNHEIM und HELLERHOF haben damit in der Vergangenheit bereits gute Erfahrungen gemacht.

Ein wesentliches Aufgabengebiet ist die Bearbeitung von Nachbarschaftskonflikten. Im vergangenen Jahr wurden über 180 Gespräche mit Mieterinnen und Mietern mit dem Ziel geführt, Missverständnisse auszuräumen, Vorurteile abzubauen und die Eskalation von Streitigkeiten zu verhindern. Einen großen Aufgabenbereich bildet die Unterstützung von Mietern in Krisensituationen. Bei dem Verlust des Arbeitsplatzes, Krankheit oder dem Tod eines geliebten Menschen sind die Betroffenen häufig mit der Bewältigung solcher Krisen überfordert. Kommen dann auch finanzielle Schwierigkeiten hinzu, scheuen viele den Gang in das Sozialrathaus, auch wenn so der Verlust der Wohnung durch Zahlungsrückstände vermieden werden kann. Hier unterstützt die Sozialarbeiterin der ABG FH indem sie den Kontakt zu Beratungsstellen herstellt und bei der Problemlösung hilft.

Neben der Arbeit in den Stadtteilen um das friedliche Zusammenleben zwischen unterschiedlichen sozialen, ethnischen oder kulturellen Bevölkerungsgruppen zu fördern, dem Kontakt zu Ortsbeiräten und der Teilnahme an „Runden Tischen“ ist die Sozialarbeit auch eng in die Modernisierungsmaßnahmen des Unternehmens eingebunden. Gerade für ältere Menschen bedeutet der Umzug in eine neue Wohnung eine erhebliche Belastung. Beim Projekt „Energetische Sanierung Tevesstraße“ wurden geleitet von der Sozialarbeiterin für alle 60 Mietparteien auf der Basis von Einzelgesprächen Ersatzwohnungen gesucht. Das Team begleitete die Mieter von der Besichtigung der neuen Wohnung bis zur Vertragsunterzeichnung und stand für alle Fragen rund um den Umzug zur Verfügung.





**HELLERHOF GmbH**



## Startschuss für die „Starterzeile“

Grundsteinlegung in Unterliederbach

Oberrad bleibt Modernisierungsschwerpunkt

Im Frankfurter Stadtteil Unterliederbach hat die HELLERHOF GmbH 2004 mit dem Bau der so genannten Starterzeile begonnen. Nach dem Abriss des Altbestandes Markomannenweg 12-14 wurde am 7. Juli 2004 der Grundstein für den Neubau eines dreigeschossigen Wohnhauses mit 16 Wohneinheiten gelegt. Das Projekt Unterliederbach „Engelsruhe“ wird im Rahmen des Bund-Länder-Programmes SOZIALE STADT gefördert. Mit finanzieller Unterstützung des Landes Hessen und der Stadt Frankfurt am Main baut die HELLERHOF GmbH dort insgesamt:

- 168 öffentlich geförderte Wohnungen, teilweise alten- bzw. behindertengerecht ausgestattet
- 12 öffentlich geförderte Reihenhäuser
- ca. 60 Wohnungen, frei finanziert durch die HELLERHOF GmbH
- ca. 6 Gewerbeeinheiten
- ca. 130 Tiefgaragenplätze

Dass der Altbestand zügig abgerissen werden konnte, ist vor allem der Kooperationsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter zu verdanken. Sie wurden mit Ersatzwohnraum bei der HELLERHOF GmbH selbst oder bei den umliegenden Wohnungsbaugesellschaften versorgt. Im August 2004 wurde der Rohbau fertiggestellt, bereits im Februar 2005 war das dreigeschossige Gebäude mit Satteldach bezugsfertig erstellt.

### Unternehmensdaten (in T EUR)

	2004	2003	2002	2001	2000
Bilanzsumme	164.361,2	168.240,8	166.512,9	166.532,3	167.179,4
Anlagevermögen	139.735,1	143.568,4	147.675,9	148.353,0	153.647,0
Eigenkapital, davon	34.390,1	34.388,3	25.279,8	25.277,2	25.276,1
Gezeichnetes Kapital	15.246,0	15.246,0	15.246,0	15.245,2	15.245,2
Umsatzerlöse	34.480,0	33.460,9	33.301,8	31.792,6	29.406,5
Jahresergebnis	1,9	9.108,5	1,8	1,1	44,2

Gegenüber der ursprünglichen Bebauung mit 3 Häusern und 12 Wohneinheiten zu je etwa 38 Quadratmetern Wohnfläche konnte diese mit jetzt 1.002 Quadratmetern mehr als verdoppelt werden. Gegenüber dem Altbestand entstehen 4 zusätzliche Wohnungen. Im Erdgeschoss wurden 4 barrierefreie Vier-Personen-Wohnungen mit jeweils rund 80 Quadratmetern Wohnfläche realisiert. In den Normalgeschossen (1.-2. OG) sind es zwölf Zwei-Personen-Wohnungen mit jeweils etwa 56 Quadratmetern Wohnfläche. Die Erdgeschosswohnungen haben einen eigenen Mietergarten. Die HELLERHOF GmbH hat hier einen Wunsch der künftigen Mieterinnen und Mieter erfüllt. Auch bei den weiteren Häusern sollen, soweit dies möglich ist, Mietergärten eingeplant werden.

Im vierten Quartal 2005 ist in Unterliederbach der Baubeginn der zweiten Starterzeile im Cimbernweg geplant. Voraussetzung ist, dass das Grundstück planmäßig vom Bundesvermögensamt erworben wird. Hier sollen 18 öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden. Ebenfalls im dritten Quartal sollen die Häuser im Alemannenweg 41-49 zurückgebaut und im Anschluss 18 frei finanzierte Wohnungen mit Tiefgarage erstellt werden. Im Jahr 2006 wird das Projekt schließlich mit dem Bau der „Neue Mitte Süd-Zeile“ fortgesetzt. In Unterliederbach werden dann weitere 45 Wohnungen mit einer Tiefgarage und eventuell auch Gewerbeeinheiten in den ebenerdigen Geschossen entstehen.

Die gesamte Baumaßnahme soll bis zum Jahr 2009/2010 abgeschlossen werden. Derzeit werden mit dem Stadtplanungsamt die genauen Festlegungen über die einzelnen Bauabschnitte getroffen.

In Oberrad wurde im zweiten Quartal 2004 mit der Modernisierung und Instandhaltung von 86 Wohnungen in der Offenbacher Landstraße 320-324 und 326-336 (außer Haus-Nr. 328) begonnen. Ein Ausbau der Dachgeschosse folgt voraussichtlich 2005. Im Gartenbereich hinter den Wohnhäusern der Offenbacher Landstraße 324-336 ist der Neubau eines Wohnhauses mit 15 Wohneinheiten geplant. Die Maßnahme wird vom Land Hessen und der Stadt Frankfurt am Main auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes durch zinsgünstige Baudarlehen gefördert. Ein entsprechender Antrag wurde bei der Stadt Frankfurt am Main eingereicht. Parallel zu den Modernisierungsmaßnahmen betreibt die HELLERHOF GmbH den Dachgeschossausbau. Damit wird ohne weiteren Flächenverbrauch neuer Wohnraum in der Stadt realisiert. So werden insgesamt 19 Wohnungen durch die Aufstockung und den Dachgeschossausbau der Liegenschaft Gruneliusstraße 113-123 geschaffen. Dabei wird die dreigeschossige Hauszeile 113-117 um ein Vollgeschoss aufgestockt. Zusätzlich zu den sieben Wohnungen, die durch die Aufstockung geschaffen werden, können so durch den Dachausbau des aufgestockten Geschosses noch sechs weitere Wohnungen entstehen. In der Hauszeile 119-123, die bereits viergeschossig ist, werden durch den Ausbau der Dachgeschosse weitere sechs Wohnungen erstellt. Das Gemenge liegt jeweils bei Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Für die Maßnahme wird ebenfalls ein Antrag auf Wohnungsbauförderungsmittel gestellt. Zeitgleich sollen die bestehenden Gebäude mit 49 Wohneinheiten modernisiert und instand gesetzt werden.







## FAAG hat sich neu positioniert

FAAG TECHNIK GmbH eigenständiges Unternehmen  
Eigenbaumaßnahmen erfolgreich

Die Frankfurter Aufbau AG hat im Geschäftsjahr 2004 die Gesellschaft neu ausgerichtet und die FAAG TECHNIK GmbH gegründet. Dieses Unternehmen mit ca. 80 Mitarbeitern bietet seit dem 1. Januar 2005 als eigenständige Tochtergesellschaft Architektur- und Ingenieurleistungen an, die bisher von der FAAG geleistet wurden. Dazu zählen insbesondere die Bereiche Flughafen-, Krankenhaus- und Messebau. Weitere Standbeine sind der Parkhaus- und Tiefgaragenbau und die kommunale Infrastrukturplanung, mit allen Facetten des Tiefbaus von der Kanalplanung über die Straßenplanung bis hin zur kompletten Erschließungsplanung. Die Gesellschaft bleibt eng in Bauprojekte der FAAG und der Gesellschaften im Konzern der ABG FRANKFURT HOLDING eingebunden.

Erfolgreich entwickelt haben sich die Eigenbaumaßnahmen der FAAG. Im Markt viel beachtet wurde die erfolgreiche Vermietung von inzwischen rund 80 Prozent der Büroflächen in den Baseler Arkaden. Mit Dow Jones und Malaysia Airlines wurden zwei namhafte neue Mieter gewonnen. Rund die Hälfte der Baseler Arkaden wird von dem Maklerunternehmen Jones Lang LaSalle genutzt. Größtes Investitionsprojekt der FAAG ist der Neubau des SophienHofs. Mit dem bislang größten Geschosswohnungsbau Deutschlands in Passivhausbauweise werden in Bockenheim insgesamt 150 neue Wohnungen errichtet. Davon werden 40 Wohnungen in den Bestand der FAAG übergehen und vermietet. 110 Wohnungen im Sophienhof werden als Bauträgerprojekt realisiert und an Eigentümer verkauft.

Im Oederweg entstehen derzeit citynah 30 moderne Wohnungen mit Grundrissen von 45 bis 100 Quadratmetern. Bisher bestand das Gebäude, das völlig entkernt wurde, aus 80 kleinen Ein-Zimmer-Apartments, die



weder vom Raumzuschnitt noch von der Haustechnik her mehr zeitgemäß waren. Seit vielen Jahren ist die FAAG Partner der FRAPORT AG und der Messe Frankfurt. Mit exaktem Projektmanagement und der Fähigkeit, auch unter schwierigen Bedingungen anspruchsvolle Aufgaben kosten- und termingerecht auszuführen, behauptet sich das Unternehmen in einem starken Wettbewerbsumfeld. Am Frankfurter Flughafen standen im Jahr 2004 Maßnahmen für die brandschutztechnische Modernisierung im Mittelpunkt. Bei diesem Projekt werden Fachingenieure unterschiedlichster Spezialisierung von der Haustechnik über den Brandschutz bis zur Bauphysik koordiniert und in die eng verzahnten Abläufe integriert. Neben abschließenden Arbeiten im Zusammenhang mit der Projektsteuerung des Neubaus der Messehalle 3 wurde im Jahr 2004 der Neubau der Dependence übergeben. In dem multifunktionalen Gebäude sind unter anderem eine Großküche mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen für täglich rund 2.500 Essen realisiert. Besonders hohe Anforderungen stellen Bauprojekte im Gesundheitswesen an Planer und Ingenieure. Der Blick aufs Ganze mit allen medizinischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Aspekten zeichnet diese Leistungen aus. Auch im Jahr 2004 wurden hier anspruchsvolle Projekte realisiert. In Frankfurt haben die Bauarbeiten für die Krankenpflegeschule des Maingau-Krankenhauses begonnen. Einen Funktionsneubau mit vier Operationsäulen, Entbindungsstation und ambulanter Notaufnahme steht im Frankfurter Heiliggeist-Krankenhaus unmittelbar vor der Fertigstellung. Begonnen wurde auch mit den Rohbauarbeiten des Bettenneubaus im Hospital zum Heiligen Geist in der Frankfurter Nordweststadt. Das Projekt mit einem Volumen von 20 Mio. Euro wird Ende 2006 fertiggestellt. Für den Frank-

furter Verband wurde in Frankfurt-Sossenheim das neue Victor-Golancz-Haus errichtet. Dieses Altenwohn- und Pflegeheim ersetzt ein Gebäude in Höchst, das abgerissen wird. Für die Architektur und das Projektmanagement ist die FAAG beim Neubau des Katharinen-Weißfrauenstifts zuständig, einem Wohnheim mit 36 Wohnungen für Seniorinnen mit behindertengerechtem Standard in unmittelbarer Nähe zu einem Pflegeheim.

## Auch im Jahr 2004 wurden anspruchsvolle Projekte realisiert.

Den Schwerpunkt im Bereich Tiefbau und Kommunale Infrastruktur bildeten der neue Frankfurter Stadtteil Riedberg, bei dem die FAAG den dritten und fünften Bauabschnitt mit rund 80-90 Hektar betreut, und die weitere Erschließung des Gewerbegebietes „Am Martinszehnten“ in Frankfurt Kalbach. Planerisch begonnen haben die Erschließungsmaßnahmen im Deutscherrenviertel auf dem ehemaligen Schlachthofgelände, das sich zu einem der schönsten Wohngebiete Frankfurts direkt am Main entwickelt sowie die Arbeiten bei der äußeren Erschließung der Windthorststraße. Anfang 2005 hat die FAAG den Auftrag für die komplette Modernisierung des Frankfurter Brentanobades erhalten. Die gesamte technische Infrastruktur in Europas größtem Freischwimmbad mit einer Beckenlänge von über 200 Metern wird im Auftrag der städtischen Bäderbetriebe erneuert.

Im Bereich Stadtentwicklung stand auch im Jahr 2004 die Erschließung des neuen Gewerbegebiets „Am Martinszehnten“ im Mittelpunkt. Hier

verantwortet die FAAG im Auftrag der Stadt Frankfurt die Erschließungsmaßnahmen und die Baugrundvermarktung. Bis zum Jahresende haben sich rund ein Dutzend Unternehmen zur Ansiedlung entschlossen oder stehen kurz vor Vertragsabschluss. Am 6. Juni 2004 wurde hier das neue „Frischezentrum Frankfurt“ eröffnet, das rund 25% der Gesamtnutzfläche einnimmt. Insgesamt sollen Am Martinszehnten rund 3.000 Arbeitsplätze entstehen.

Seit Ende 2003 entsteht in dreijähriger Bauzeit am Goetheplatz eine neue Tiefgarage mit 600 Stellplätzen auf drei Parkebenen. Bauherr ist die Parkhaus Goetheplatz GmbH, ein Joint Venture der FAAG und der Bilfinger & Berger Parking GmbH. Die Bauarbeiten für dieses Großprojekt liegen voll im Zeitplan. Um die Lärm- und Verkehrsbelastung durch die Großbaustelle in der Innenstadt zu minimieren wird die Tiefgarage in Deckelbauweise erstellt. Bereits im Oktober 2004 waren die Bauarbeiten an diesem 60 cm starken und 4.200 Quadratmeter großen Betondeckels abgeschlossen und ein rund 1.000 Quadratmeter großer Teil des Goetheplatzes konnte wieder an die Stadt Frankfurt zurückgegeben werden. Seit Anfang Januar wird der Bauplatz unterirdisch ausgehöhlt und der Untertage-Rohbau erstellt. Zuvor waren umfangreiche Arbeiten zur Verlegung von Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation sowie Fernwärmeleitungen und mehrere große Fernwärmeschächte erforderlich. Die Tiefgarage Goetheplatz wird Ende 2006 fertiggestellt.

Die UPG Urbane Projekte GmbH, seit 2003 als eigenständiges Tochterunternehmen der FAAG am Markt, konnte sich mit verschiedenen Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsaufträgen für Konzernunternehmen und externe Auftraggeber weiter profilieren.

### Unternehmensdaten (in T EUR)

	2004	2003	2002	2001	2000
Bilanzsumme	386.280,7	383.891,0	380.834,4	362.611,3	327.731,0
Anlagevermögen	276.351,5	285.865,8	269.362,2	223.575,2	212.745,5
Eigenkapital, davon	70.545,4	66.455,0	62.364,7	58.274,3	56.740,5
Gezeichnetes Kapital	14.571,8	14.571,8	14.571,8	14.571,8	14.571,8
Umsatzerlöse	85.030,2	85.226,8	94.577,8	81.807,3	81.993,9
Jahresergebnis	19.533,0	18.524,0	28.143,1	16.622,6	14.918,1







## Modernisierung und Sanierung hat weiter Vorrang

### Schwerpunkt Alleeviertel in Frankfurt Höchst Sanierung Wohnkarree am Lokalbahnhof abgeschlossen

Ein besonderer Schwerpunkt unserer Investitionen in 2004 und den Folgejahren ist das Alleeviertel in Frankfurt-Höchst. Hier entsteht bei einem Investitionsvolumen von etwa 100 Millionen Euro auf einem vier Hektar großen Areal ein neues Wohngebiet mit rund 350 Wohnungen. Anlass der Veränderung in diesem Gebiet, das erst in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts bebaut wurde, sind der Wegzug des Victor-Gollancz-Hauses, einer Alten- und Pflegeeinrichtung, die vom Frankfurter Verband für Alten und Behindertenhilfe e.V. betrieben wird, und die komplette Rückgabe der Personalwohnungen im Hochhaus Windthorststr. 35/37 durch den Frankfurter Verband und die Städtischen Kliniken Höchst. Realisiert wird der Entwurf des Büros HTWW aus Flörsheim, das den städtebaulichen Wettbewerb, ausgelobt von der WOHNHEIM GmbH und der Stadt Frankfurt am Main, gewonnen hat. Neben Niedrigenergiehäusern werden hier auch Passivhäuser errichtet.

## Auf einer Galerie können kleinere Veranstaltungen und Ausstellungen stattfinden.

### Der erste Schritt: Umbau Windthorststr. 35

Die Fertigstellung des Umbaus von 402 Einzimmerwohnungen in 171 zeitgemäße Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen ist für Dezember 2005 geplant. Das Gebäude erhält – neben moderner Technik wie dem Einbau eines Blockheizkraftwerks – Fassadenkollektoren zur Warmwasserbereitung. Diese Maßnahme wird durch das Bundesprogramm „Solarthermie 2000“ gefördert. Die wissenschaftliche Begleitung dieses Modellversuchs übernimmt (auch nach erfolgtem Bezug) die Forschungszentrum Jülich GmbH. Das Haus erhält eine Conciiergelege, die vom Frankfurter Verein für soziale Heimstätten betrieben wird. Auf einer Galerie können kleinere Veranstaltungen oder Ausstellungen stattfinden. Im Erdgeschoss ist außerdem die Ansiedlung eines Wellnessbetriebes geplant.

### Unternehmensdaten (in T EUR)

	2004	2003	2002	2001	2000
Bilanzsumme	470.407,5	464.677,4	453.645,9	454.381,8	459.289,6
Anlagevermögen	424.330,2	424.370,2	420.432,2	423.599,3	422.694,0
Eigenkapital, davon	83.796,8	80.789,0	65.404,2	65.014,7	64.530,8
Gezeichnetes Kapital	34.512,2	34.512,2	34.512,2	34.512,2	34.512,2
Umsatzerlöse	78.536,5	78.407,7	72.162,8	75.735,6	74.558,6
Jahresergebnis	3.007,7	15.384,9	389,4	483,9	92,0

### Der letzte Schritt:

#### Sanierung Wohnkarree Lokalbahnhof abgeschlossen

Abgeschlossen ist inzwischen die Sanierung des Wohnkarrees am Lokalbahnhof. Letzter Schritt dieses im Jahr 2000 gestarteten Projekts war die Erneuerung der Außenanlagen in den Objekten Heisterstraße 14/16, Mühlbruchstraße 15/17 und den Häusern Dammstraße 4-8. Im Wohnkarree Lokalbahnhof wurden insgesamt 67 Wohnungen komplett saniert. Gerechnet hatte das Unternehmen nicht mit einer so langen Bauzeit. Neben Unwägbarkeiten bei der über einhundertdreißigjährigen Bausubstanz (Baujahr 1870), den notwendigen Absprachen mit dem Denkmalschutz – alle 3 Objekte sind als so genannte Gesamtanlage in der Denkmalliste der Stadt Frankfurt am Main erwähnt – mussten auch zahlreiche Mietparteien von der Sanierung überzeugt und schließlich innerhalb der einzelnen Häuser umgesetzt werden. Zum Teil war nur eine strangweise Sanierung möglich, bei der zuerst alle linken beziehungsweise rechten Wohnungen der jeweiligen Etagen saniert wurden. Das war sowohl für die mitunter bereits hochbetagte Mieterschaft schwierig, als auch für das zuständige WOHNHEIM-Team und die beteiligten Baufirmen. Zufriedenstellend ist für die WOHNHEIM GmbH deshalb, dass immerhin 19 Mietparteien, die schon vor der Sanierung in den Häusern wohnten, entweder wieder in ihre eigene oder auf Wunsch in eine andere sanierte Wohnung innerhalb der Wohnanlage umziehen und damit dem Unternehmen als Mieterin und Mieter erhalten werden konnten. Gelungen ist dies, weil allen klar war, dass heute Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne eigenes Bad (mit zum Teil Toiletten auf den Zwischenebenen)

und den sonst üblichen Komfort nicht mehr vermietet werden können, schon gar nicht mehr im Stadtteil Sachsenhausen, wo inzwischen die Wohnbebauung auf dem früheren Schlachthofgelände die Maßstäbe für zeitgemäßes und natürlich nicht mehr billiges Wohnen setzt. Jede sanierte Wohnung konnte, sobald sie bezugsfertig war, sofort wieder vermietet werden. Das zeigt, dass sanierte Altbauwohnungen nach wie vor attraktiv sind, auch wenn die Konkurrenz groß ist. Bestätigt wird dies durch die bisherigen Mieterinnen und Mieter, die sich freuen, dass wieder Ruhe in „ihrem“ so schön angelegten Innenhof eingekehrt ist. Vollends gelungen ist die Sanierung, wenn sich die Mieter an schönen Tagen dort unter riesigen, uralten und rotblühenden Kastanienbäumen zusammensetzen und vielleicht gemeinsam einen Kaffee trinken.

### Daten zum Wohnkarree am Lokalbahnhof:

Heisterstr. 14/16:	977 qm Wohnfläche, 20 Wohnungen, 1,5 bis 3,5 ZW
Mühlbruchstr. 15/17:	1.017 qm Wohnfläche, 20 Wohnungen, 1,5 bis 3 ZW
Dammstr. 4-8:	1.256 qm Wohnfläche, 27 Wohnungen, 1 bis 3 ZW
<b>insgesamt:</b>	3.250 qm Wohnfläche, 67 Wohnungen
<b>Baukosten:</b>	rund 4.946.200,- € (= rund 73.800,- € pro Wohnung)





# MIBAU GmbH

## Sanierungs- und Modernisierungsprogramm weiter fortgesetzt.

**Mit rund 2.000 Wohnungen im Stadtgebiet Frankfurt und dem Frankfurter Umland ist die MIBAU GmbH das kleinste Unternehmen im Konzern der ABG FRANKFURT HOLDING.**

Die MIBAU ist eng in die Konzernstrukturen eingebunden und arbeitet bei Mieterbetreuung und Immobilienmanagement eng mit dem Mutterunternehmen zusammen. So werden die Mieter in den Objekten der MIBAU von den Service-Centern der ABG FRANKFURT HOLDING betreut. In den Liegenschaften selbst kümmern sich nebenamtliche Hauswarte um die Pflege der Anlagen und die Belange der Mieter. Wie bereits in den Vorjahren stand auch im Jahr 2004 die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt.

Hierfür wurden insgesamt 5,1 Millionen Euro aufgewendet. Im Geschäftsjahr 2004 wurde in den Hochhäusern Am Stadtpfad Nummer 9 und 11 die

Westfassaden instand gesetzt. Diese Maßnahmen umfassten die Sanierung der Balkone, die Instandsetzung des Außenputzes und Anstricharbeiten. Die Arbeiten wurden im Sommer 2003 begonnen und im Frühjahr 2004 beendet. Bereits im Vorjahr wurden die West-Fassaden des Hochhauses Am Stadtpfad Nr. 7 und die Dächer der Häuser 9 und 11 saniert. Im Jahr 2005 wird das Objekt Gießener Straße 70 in Frankfurt Eckenheim komplett modernisiert. In dem Gebäude aus den 70er Jahren mit 57 Wohneinheiten auf 12 Etagen werden mit einem Aufwand von rund 1,2 Millionen Euro umfangreiche Wärmeschutzmaßnahmen vorgenommen. Dach, Fassade und Kellerdecken werden nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung gedämmt und Holz-Fenster durch neue Kunststoffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Neben der Sanierung der Balkone werden auch die Außenanlagen instand gesetzt und die Grundkanäle für Schmutz und Regenwasser untersucht und sofern erforderlich saniert.

Unternehmensdaten (in T EUR)

	2004	2003	2002	2001	2000
Bilanzsumme	50.569,3	52.561,1	52.737,0	52.508,5	53.633,6
Anlagevermögen	45.797,7	47.513,2	47.669,8	48.733,5	48.977,3
Eigenkapital, davon	22.791,5	22.451,1	19.408,9	19.163,4	18.817,9
Gezeichnetes Kapital	4.653,0	4.653,0	4.652,8	4.652,8	4.652,8
Umsatzerlöse	10.960,0	10.614,9	10.243,0	10.191,0	9.966,5
Jahresergebnis	340,4	3.042,0	245,5	345,5	0,0



## Dritter Bauabschnitt im Mertonviertel gestartet

**Familiengerechten Wohnraum schaffen, Stadtflucht vermeiden und die Attraktivität Frankfurts steigern. Das sind im Kern die Ziele der MERTON WOHNPROJEKT GmbH, der gemeinsamen Gesellschaft der ABG FRANKFURT HOLDING mit der Metallgesellschaft Vermögensverwaltungs AG (mgvV AG).**

Die eigens für die Bebauung des Mertonviertels im Norden Frankfurts gegründete Gesellschaft baut bis 2005/2006 auf einer Gesamtfläche von 53.000 qm insgesamt 230 Reihenhäuser und Doppelhaushälften und 120 Geschosswohnungen. Motiviert durch die erfolgreiche Zusammenarbeit plant die Gesellschaft ihre Aktivitäten auch auf andere Frankfurter Stadtteile auszuweiten.

Ein Schlüssel zum Erfolg ist die hohe Flexibilität, mit der das Projektmanagement auf Wünsche der Käufer eingeht. So haben die fertiggestellten Reihenhäuser ganz unterschiedliche Zuschnitte. Je nach individuellem Bedarf werden ganze Etagen zu einem großen Wohnraum gestaltet, in anderen Objekten besteht die gleiche Etage aus bis zu vier Zimmern. Die Bewohner des Mertonviertels haben die Natur vor der Haustür und sind dennoch in nur 15 Minuten mit drei U-Bahn-Linien oder dem Stadtbus mitten in der City. Im Jahr 2004 wird auch der Autobahnanschluss an die A 661 fertiggestellt. Das Wohngebiet, durch das der Urseibach fließt, grenzt direkt an den Frankfurter Grüngürtel

mit seinem weit verzweigten Radwegenetz. Mehrere Supermärkte, die Merton-Passage mit zahlreichen Fachgeschäften und Dienstleistern sowie das Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen steigern die Attraktivität des neuen Frankfurter Stadtteils, in den es vor allem Familien mit Kindern zieht.

Derzeit sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als 60 Wohnungen und insgesamt 21 Reihenhäuser im Bau. Mehr als die Hälfte dieser Objekte sind verkauft. Noch einmal 130 Drei- bis Vierzimmerwohnungen befinden sich in der Planung.

## In den attraktiven, neuen Stadtteil zieht es vor allem Familien mit Kindern.

Mit der erfolgreichen Kombination aus städtebaulich durchdachtem Konzept, qualitativ hochwertigem Wohnraum mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie einem professionellen Projektmanagement wird die MERTON WOHNPROJEKT GmbH auch in anderen Frankfurter Stadtteilen aktiv. In Praunheim war im Herbst 2004 Baubeginn für 29 Wohnungen und drei Häuser im Wohngebiet „An der Bitz“.



## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004

#### Überblick

Mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,7 v. H. gegenüber dem Vorjahr konnten die notwendigen positiven Impulse für die konjunkturelle Belebung der Wirtschaft und der damit einhergehende Rückgang der Arbeitslosenzahlen nicht erreicht werden. Dies resultiert daraus, dass die Belebung des Wirtschaftswachstums 2004 ausschlaggebend von dem Anstieg der realen Exporte getragen wurde, während die privaten Konsumausgaben gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig waren. Die Wohnbaufertigstellungen einschließlich Bestandsmaßnahmen in der Bundesrepublik haben sich 2004 um insgesamt 3,7 v. H. gegenüber 2003 erhöht. Betrachtet man den Neubau im Mehrfamilienhausbereich, ergibt sich ein Rückgang der Fertigstellungen von 1,4 v. H. gegenüber dem Vorjahr, trotz eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus und stagnierender Baupreise. Die Wohnungsbaugenehmigungen sind um 9,7 v. H. im Jahr 2004 zurückgegangen, dies bezieht sich in erster Linie auf Ein- (13,3 v.H.) und Zweifamilienhäuser (13,8 v. H.). Die Baugenehmigungen im Mietwohnungsbau (- 2,0 v. H.) sind aber weiter rückläufig.

Die Gesellschaft selbst hat im Gegensatz zu der allgemeinen Entwicklung im Mietwohnungsbau ihre Neubauplanung für den eigenen Bestand intensiviert. Die Fertigstellung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern über ihre Beteiligungsgesellschaften wurden planmäßig realisiert. Die Verkaufszahlen haben die Erwartungen übertroffen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen, übersteigt nach wie vor das vorhandene Angebot. Die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Leerstandsquote konnte nahezu auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Im Gegensatz dazu zeichnet sich der gewerbliche Immobilienbereich in Frankfurt am Main durch zur Zeit fallende Quadratmeter-Mieten aus, was im Wesentlichen mit den vorhandenen Überkapazitäten im Zusammenhang stehen dürfte.

Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von dieser Entwicklung noch weitestgehend verschont geblieben.

Die für die Gesellschaft positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt resultiert aus der seit Jahren erfolgreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit, der Wohnumfeldverbesserung und der verstärkten Akquisition von Mietinteressenten.

Mit dazu beigetragen hat auch die dezentrale Service-Center-Struktur, die von den Mieterinnen und Mietern positiv angenommen wurde. Das mit den Service-Centern verfolgte Ziel, Service vor Ort und Kundennähe, konnte somit erfolgreich verwirklicht und fortgesetzt werden.

#### Geschäftsverlauf und Geschäftslage

Wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren auch, war das laufende Geschäftsjahr von den hohen Aufwendungen für die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit geprägt. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf insgesamt 58,8 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 2,5 Mio. € erhöht. Die Gesellschaft beabsichtigt, dieses Investitionsvolumen auch für die nächsten Jahre auf einem hohen Niveau zu halten, um eine adäquate Gebäudesubstanzerhaltung zu betreiben und den ständig steigenden Ansprüchen der Nachfrage bezüglich der Ausstattungen der Wohnungen und dem Wohnumfeld Rechnung zu tragen.

Mittelbare Auswirkungen dieser Geschäftspolitik zeigen sich unter anderem bei den Ertragsausfällen im Bereich des Leerstandes. Zwar konnte im Geschäftsjahr die Quote, die auf technisch bedingten Leerstand zurückzuführen ist, - wie in den Vorjahren - nicht gesenkt werden, einem Anstieg der Leerstandsquote wurde aber erfolgreich entgegen gewirkt.

Bei dem Verkauf von Einfamilienhäusern aus dem Altbestand haben sich die Erwartungen der Gesellschaft im Ganzen erfüllt. Sämtliche im Geschäftsjahr freigewordenen acht Einfamilienhäuser konnten veräußert werden.



Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 117.811,4 T€ (Vorjahr: 114.127,5 T€). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+ 3,1 Mio. €), aus der Betreuungstätigkeit (+ 0,1 Mio. €) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (0,5 Mio. €).

Der vom Unternehmen am 31.12.2004 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 20.739 Wohnungen, 440 gewerbliche Objekte sowie 2.872 Garagen und Kfz-Stellplätze. Der gegenüber dem Vorjahr veränderte Wohnungsbestand (+ 98) resultiert aus Erstbezügen (+ 127) und Wohnungszusammenlegungen (- 21) sowie Verkäufen (- 8).

Im IV. Quartal 2004 wurden 127 preisgebundene Wohnungen und 93 Tiefgaragenstellplätze in Preungesheim Ost fertiggestellt und bezogen.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Bundesrepublik Deutschland sowie auch in Frankfurt am Main hat sich die Zahlungsmoral der Mieter weiter verschlechtert. Dies führte zu einem Anstieg der Forderungen aus Vermietung um 544,4 T€ bei gleichzeitiger Erhöhung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen.

Das Ergebnis des Bestandsmanagements wurde ergänzt durch die Erträge aus Beteiligungen (19.533,0 T€).

Im Rahmen des Joint Venture mit der Metallgesellschaft Vermögensverwaltungs AG (mgvv AG) tritt die Gesellschaft über ein gemeinsames Tochterunternehmen, die MERTON WOHNPROJEKT GmbH, als Bauträgerin in Frankfurt am Main auf. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 53.000 Quadratmetern entstehen rund 230 Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie rund 120 Geschosswohnungen als Eigentumsmaßnahmen in mehreren Bauabschnitten. Im Rahmen des zweiten Bauabschnittes waren sämtliche Lose im Jahr 2004 veräußert.

Aufgrund der guten Nachfrage im Zusammenhang mit dem 2. Bauabschnitt wurde bereits früher als geplant mit dem Bau von 14 Wohnungen und 21 Cityhäusern begonnen (3. Bauabschnitt). Zum Jahresende waren 13 Wohnungen und 10 der 21 Cityhäuser veräußert.

Für den 4. Bauabschnitt sind weitere 78 Wohnungen geplant, wovon bereits 11 Wohnungen vor Baubeginn veräußert wurden. Ein weiteres Gemeinschaftsprojekt mit 28 Wohnungen entsteht in Praunheim. Auch hier gestaltet sich die Nachfrage gut, so daß im IV. Quartal 2004 mit dem Bau begonnen wurde.

Trotz der erheblichen Investitionen des Unternehmens in den Bestand widmet sich die Gesellschaft wieder verstärkt dem Wohnungsneubau. Für das laufende und die folgenden Geschäftsjahre sind folgende Neubauprojekte geplant bzw. wurde mit dem Bau begonnen:

City-West	(160 Wohnungen; Bezug IV. Quartal 2005)
Mammolshainer Straße	( 28 Wohnungen)
Mainzer Landstraße	( 5 Wohnungen)
Buchwaldstraße	( 20 Wohnungen)
Ettlinger Straße	( 9 Wohnungen)
Kalbach Süd	( 55 Wohnungen)
Zuckschwerdtstraße 28	( 40 Wohnungen)
Bornheim/Straßenbahndepot	(ca. 150 Wohnungen [in Planung])

Das geschätzte Bauvolumen beläuft sich auf rund 66,3 Mio. €.

Daneben versucht die Gesellschaft in der Sanierung des Altbaubestandes neue Wege zu gehen. Es werden erstmals 60 Wohnungen so saniert, daß sie nach Abschluss der Maßnahme die Voraussetzungen eines Passivhausstandards erfüllen.

#### Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich derart wie folgt dar:

	31.12.2004		31.12.2003	
	T EUR	v.H.	T EUR	v.H.
<b>Anlagevermögen</b>	543.816,2	77,0	537.016,2	82,7
<b>Umlaufvermögen</b>	162.811,0	23,0	112.334,4	17,3
	<b>706.627,2</b>	<b>100,0</b>	<b>649.350,6</b>	<b>100,0</b>

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von 264.173,4 T€, das sich gegenüber dem Vorjahr um 3.999,4 T€ erhöht hat.

Die Verringerung der Eigenkapitalquote von 40,1 v. H. auf 37,4 v. H. resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Bilanzsumme und der Kapitalrückführung an die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 48,58 v. H. (31.12.2003: 48,45 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 101,78 v. H. (31.12.2003: 101,39 v. H.).

## Kapitalflussrechnung

	2004	2003
	T EUR	T EUR
Jahresüberschuss	7.999	52.834
Ertragsteuererstattungen und -zahlungen (inklusive steuerliche Nebenleistungen)	4.781	0
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	14.549	15.705
Abnahme der Rückstellungen	-307	-47.890
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung der Sonderpostens)	-89	-89
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Forderungen sowie Zuführung zum Sonderposten)	2.043	3.590
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.686	-933
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.817	-3.108
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.094	7.015

### Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

	<b>36.567</b>	<b>27.124</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagenvermögens	1.712	1.052
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-17.283	-21.273
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-115	-71
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	94	57
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.115	-4.446

### Cashflow aus der Investitionstätigkeit

	<b>-19.662</b>	<b>-24.681</b>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-132	-132
Vereinnahmung/Auszahlung der für die Tochtergesellschaften veranlagten		
Termin- und Tagesgelder	30.802	5.061
Auskehrung von Kapitalrücklagen an den Gesellschafter	-4.000	-4.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	23.412	4.017
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-12.260	-11.953

### Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

	<b>37.822</b>	<b>-7.007</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	54.727	-4.564
Finanzmittelbestand am 1. Januar	50.668	55.232

### Finanzmittelbestand am 31. Dezember <sup>1</sup>

	<b>105.395</b>	<b>50.668</b>
Davon Finanzmittel der ABG FH	36.435	12.508
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	68.960	38.160

<sup>1</sup> In den Finanzmittelbestand zum 31.12.2004 werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln auch die Forderungen gegen den Gesellschafter (Mittelanlage bei der Stadt) einbezogen.

Die Finanzlage war in 2004 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

Die Finanzverwaltung hat Ende des Geschäftsjahres 1999 und im ersten Quartal 2000 geänderte Steuerbescheide für die Jahre 1992 bis 1997 an die Gesellschaft und deren Organtöchter im Rahmen der Problematik der körperschaftsteuerlichen Mehrabführung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen innerhalb eines Organkreises erlassen.

Gegen diese Bescheide wurde Einspruch eingelegt und die Aussetzung der Vollziehung beantragt, da der Konzern der Auffassung ist, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung nicht im Einklang mit § 13 Abs. 3 Körperschaftsteuergesetz steht. Der Aussetzung der Vollziehung wurde von der Finanzverwaltung zugestimmt. In den Jahresabschlüssen der Vorjahre wurde dem Steuer- und Zinsaufwand durch die Bildung von Steuer- und sonstigen Rückstellungen Rechnung getragen.

Aufgrund der im Dezember 2002 ergangenen drei Grundsatzurteile des Bundesfinanzhofes, in denen die oben erläuterte Rechtsfrage zu unseren Gunsten entschieden wurde, erfolgte im Geschäftsjahr 2003 die Auflösung der seinerzeit gebildeten Steuer- und Zinsrückstellungen. Im November 2004 wurden von Seiten des Finanzamtes geänderte Steuerbescheide für die Jahre 1992 bis 1995 erlassen und die 1999 an die Finanzkasse gezahlten Beträge (4.856,0 T€ einschließlich Zinsen) zurückerstattet.

Die Zahlungsmittelzuflüsse aus der Rückerstattung des Finanzamtes haben im Wesentlichen zur Erhöhung der Finanzmittel der Gesellschaft beigetragen.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,51 v. H. auf 3,03 v. H. verringert.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 12.904.524,30 € eine Gewinnausschüttung

von 4.000.000,00 € vorzunehmen, sowie 4.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 4.904.524,30 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Im Bereich der Konzernunternehmen hat die Gesellschaft im Rahmen der einheitlichen Leitung der Unternehmen wiederum die geschäftspolitischen Direktiven der Organgesellschaften vorgegeben um die Organisationsstruktur zu optimieren und Synergien zu realisieren. Die von der Gesellschaft ausgeübte einheitliche Leitung der Organgesellschaften hat wiederum Einfluss auf die Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage der Unternehmen gehabt.

An Kapitalzuführungen und Modernisierungszuschüssen wurden insgesamt 8,4 Mio. € an die Tochtergesellschaften weitergereicht.

#### **Risiken und voraussichtliche Entwicklung**

Mit finanziellen Risiken ist weder im Bereich der Organgesellschaften noch bei der Gesellschaft selbst für die beiden folgenden Geschäftsjahre zu rechnen. Der Jahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres (rund 6,0 Mio. €) wird sich auf einem etwas niedrigeren Niveau bewegen, weil der geplante Instandhaltungsaufwand nochmals gegenüber dem Vorjahr erhöht wurde.

Für das Geschäftsjahr 2006 ist ein Jahresüberschuss in ähnlicher Höhe geplant.

Die Entwicklung der Sollmiete wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein.

Im Rahmen des Riskmanagements in Umsetzung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurde neben dem bereits bestehenden Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision ein Risikomanagementsystem implementiert.

Die Implementierung des Risikomanagements erfolgte sowohl bei den einzelnen Organtöchtern als auch auf der Ebene der Konzernmutter. Durch diese Maßnahmen ist eine

laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet. Nennenswerte Risiken bestehen im Bereich der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH nicht.

Darüber hinaus bestehen Risiken in steigenden Ausfällen bei Mietforderungen, denen die Unternehmen jedoch durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen gegenüberreten, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und des Konzerns ergeben werden.

Frankfurt am Main, 31. März 2005

ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH

(Junker)                      (Glaser)                      (Bosinger)

**Bilanz zum 31. Dezember 2004**



# Bilanz zum 31. Dezember 2004

## Aktiva

	31.12.2004	31.12.2003
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	167.437,00	221.949,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche		
Rechte mit Wohnbauten	344.249.763,92	339.868.334,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche		
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.993.425,33	27.392.247,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche		
Rechte ohne Bauten	5.370.010,78	5.370.010,78
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	68.725,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	860.880,62	993.617,00
6. Anlagen im Bau	15.963.079,71	18.412.455,22
7. Bauvorbereitungskosten	647.698,83	717.164,77
	395.153.584,65	392.822.554,72
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	145.334.366,83	141.244.031,78
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.394.271,82	1.986.226,22
3. Beteiligungen	656.245,94	631.210,53
4. Andere Finanzanlagen	110.247,96	110.247,96
	148.495.132,55	143.971.716,49
	543.816.154,20	537.016.220,21
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	27.843.538,47	28.161.563,27
2. Andere Vorräte	25.190,95	52.610,68
	27.868.729,42	28.214.173,95
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.524.114,23	979.703,47
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	10.150,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.344.720,59	22.220.647,37
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.435.000,00	3.519.536,39
5. Forderungen gegen Gesellschafter	66.681.367,80	22.686.458,87
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.044.352,68	6.693.050,64
	96.029.555,30	56.109.546,74
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	38.713.997,42	27.981.873,61
	162.612.282,14	112.305.594,30
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	198.741,15	28.834,10
	706.627.177,49	649.350.648,61

## Passiva

	31.12.2004	31.12.2003
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	102.532.173,04	102.532.173,04
<b>II. Kapitalrücklage</b>	38.016.269,31	42.016.269,31
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	88.538.778,65	24.538.778,65
	110.720.401,80	46.720.401,80
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	12.904.524,30	68.905.141,88
	264.173.368,45	260.173.986,03
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG</b>	5.219.791,00	4.551.799,00
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.858.859,00	8.622.242,00
2. Steuerrückstellungen	415.677,51	30.677,51
3. Sonstige Rückstellungen	6.305.996,17	7.234.893,51
	15.580.532,68	15.887.813,02
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.077.706,82	151.517.994,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 130.926.304,11; Vorjahr T€ 123.183)	131.542.961,34	123.950.823,18
3. Erhaltene Anzahlungen	29.760.734,42	29.691.945,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.777.141,49	1.508.751,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen: EUR 1.682.782,71; Vorjahr T€ 2.250)	13.355.836,19	16.702.870,57
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.579.780,96	39.042.479,69
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.451.309,16	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 6.907.913,64; Vorjahr T€ 6.111)	19.062.959,80	6.276.141,13
	421.608.430,18	368.691.007,09
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	45.055,18	46.043,47
	706.627.177,49	649.350.648,61

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	2004	2003
	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a. aus der Hausbewirtschaftung	114.150.734,19	111.057.407,07
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	1.900,00
c. aus der Betreuungstätigkeit (davon aus verbundenen Unternehmen: 393.489,33; Vorjahr T€ 298)	440.734,40	336.024,62
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.887.355,10; Vorjahr T€ 2.404)	3.219.900,57	2.732.161,61
	<b>117.811.369,16</b>	<b>114.127.493,30</b>
<b>2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-318.024,80	853.502,98
	<b>117.493.344,36</b>	<b>114.980.996,28</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	468.584,97	333.176,37
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	5.065.386,37	4.710.485,45
	<b>123.027.315,70</b>	<b>120.024.658,10</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (davon an verbundene Unternehmen: EUR 522.682,60; Vorjahr T€ 815)	88.348.132,29	86.174.228,87
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	90.764,34
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	425.002,34	291.974,08
	<b>88.773.134,63</b>	<b>86.556.967,29</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a. Löhne und Gehälter	10.769.197,32	10.420.200,62
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 1.506.870,33 ; Vorjahr T€ 1.690)	3.622.870,85	3.705.771,47
	<b>14.392.068,17</b>	<b>14.125.972,09</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	15.051.411,37	15.876.189,73
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> (davon an verbundene Unternehmen: EUR 4.532.879,92; Vorjahr T€ 3.327)	9.643.300,76	8.349.055,71
	<b>-4.832.599,23</b>	<b>-4.883.526,72</b>
<b>9. Erträge aus Gewinnabführung</b>	19.533.000,00	18.524.000,00
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b> (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 50.846,49; Vorjahr T€ 28)	59.211,59	36.496,54
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 49.245,85; Vorjahr T€ 47)	1.910.096,06	1.957.371,13
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> (davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.228.603,27; Vorjahr T€ 1.191)	8.088.952,09	8.352.542,68
	<b>13.413.355,56</b>	<b>12.165.324,99</b>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.580.756,33</b>	<b>7.281.798,27</b>
<b>14. Außerordentliche Erträge</b>	192.568,83	15.339.517,62
<b>15. Außerordentliche Aufwendungen</b>	355.642,89	3.282.134,72
<b>16. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-163.074,06</b>	<b>12.057.382,90</b>
<b>17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	385.000,00	-33.528.468,43
<b>18. Sonstige Steuern</b>	33.299,85	33.682,78
<b>19. Jahresüberschuss</b>	<b>7.999.382,42</b>	<b>52.833.966,82</b>
<b>20. Gewinnvortrag</b>	4.905.141,88	16.071.175,06
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>12.904.524,30</b>	<b>68.905.141,88</b>

## Anhang

### A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften entsprechend den Bestimmungen des HGB aufgestellt und dabei das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Abweichend vom Formblatt wird auf der Aktivseite der Posten Andere Finanzanlagen und auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Frankfurt am Main unter der HRB Nr. 42397 eingetragen.

#### Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20 v. H. bzw. 33,33 v. H.

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Neben den Fremdkosten werden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen unter Berücksichtigung der steuerlichen Untergrenze aktiviert.

Baukostenzuschüsse – soweit erhalten – wurden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit den durch die Verschmelzung (1996) übernommenen Buchwerten fortgeführt. Die Zugänge ergeben sich aus Einzahlungen in die Kapitalrücklage.

Die Beteiligungen sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der langfristigen Ausleihungen an verbundene Unternehmen erfolgt zum Barwert.

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten.

#### Abschreibungen

Auf die bis zum 31.12.1990 fertiggestellten Gebäude erfolgt die planmäßige Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren.

Die aktivierten Baukosten von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden ebenfalls innerhalb der angenommenen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 20 Jahren wird bei Modernisierungen angesetzt, wenn die betreffende Wohnhausgruppe eine Restnutzungsdauer von weniger als 10 (20) Jahren hat oder bereits abgeschrieben war.

Bei den Neubauten und den Sanierungsmaßnahmen werden bei Fertigstellung nach dem 01.01.1991 die Gebäude, die Außenanlagen und die Betriebsvorrichtungen in 50, 10 bzw. 8 Jahren linear abgeschrieben.

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab 01.01.1991 ebenfalls bei Neubezügen die Betriebsvorrichtungen in 8 Jahren, die Außenanlagen in 10 Jahren sowie die Baukosten in 25 bzw. 33,3 Jahren abgeschrieben.

Für die im Jahre 2004 bezogenen Bauten wurden die Abschreibungen zeitanteilig entsprechend dem Bezugstermin vorgenommen.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 3 und 10 Jahren. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig linear.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen.

Der auf der Passivseite ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde für steuerliche Wertberichtigungen und Rücklagen nach § 6 b EStG gebildet.

Die in Vorjahren gebildeten und auf Neubau-/Sanierungsprojekte übertragenen Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6 b EStG) werden auf der Passivseite ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Absetzung für Abnutzung in Höhe von 2 v. H.

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen (Betriebskosten) sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sie setzen sich aus den Fremdkosten und den umlagefähigen Eigenleistungen des Unternehmens zusammen.

Die Heizölbestände und Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### Wertberichtigungen

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

#### Aktivistischer Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktivistische Rechnungsabgrenzungsposten enthält nur Aufwendungen, die in einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag anfallen.

#### Pensionsrückstellungen

Die Pensionsverpflichtungen und -ansprüche sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Teil- bzw. Barwert (gem. § 6 a EStG) unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 v. H. nach den Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck gebildet worden.

#### Sonstige Rückstellungen

Umfang und Höhe der übrigen Rückstellungen entsprechen einer vernünftigen, vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung. Die Gesellschaft hat von der Möglichkeit, Rückstellungen für in den Monaten vier bis zwölf durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen zu



bilden, keinen Gebrauch gemacht. Die Rückstellung für Jubiläen wurde gutachterlich unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,5 v. H. ermittelt.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

#### Passivischer Rechnungsabgrenzungsposten

Der passivische Rechnungsabgrenzungsposten enthält nur Erträge, die in einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag anfallen.

#### Latente Steuern

Die Abweichung zwischen den Werten von Handels- und Steuerbilanz rechtfertigt nicht die Bildung eines steuerlichen Abgrenzungspostens für aktivische oder passivische latente Steuern, da es sich um Differenzen handelt, die sich in späteren Jahren nicht mehr ausgleichen.

### B. Angaben zur Bilanz

#### AKTIVA

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich (S.45/46).

Die **unfertigen Leistungen** (T€ 27.843,5) betreffen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer.

Bei den **anderen Vorräten** handelt es sich im Wesentlichen um Betriebsmittel und Reparaturmaterial.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ergeben sich wie folgt:

Forderungen	31.12.2004 (31.12.2003)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	1.524.114,23	25.753,30
	(979.703,47)	(40.050,58)
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
	(10.150,00)	(0,00)
gegen verbundene Unternehmen	22.344.720,59	0,00
	(22.220.647,37)	(0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.435.000,00	0,00
	(3.519.536,39)	(0,00)
gegen Gesellschafter	66.681.367,80	0,00
	(22.686.458,87)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.044.352,68	0,00
	(6.693.050,64)	(0,00)
	96.029.555,30	25.753,30
	(56.109.546,74)	(40.050,58)

#### PASSIVA

Das **Stammkapital** beträgt DM 200.535.500,00 (€ 102.532.173,04) und ist voll erbracht.

#### Gesellschafter

Stadt Frankfurt am Main	
DM	200.531.650,00
EUR	102.530.204,57
AXA Bank AG, Köln	
DM	3.850,00
EUR	1.968,47
insgesamt	
DM	200.535.500,00
EUR	102.532.173,04

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde entsprechend den Vorschriften des § 6 b EStG erstmals 1997 gebildet und entspricht den steuerlichen bzw. handelsrechtlichen Erträgen aus dem Verkauf von Grund und Boden bzw. Gebäuden aus dem Altbestand. Die jährliche Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der planmäßigen Abschreibung der Gebäude in Höhe von 2 v. H. p. a.

Der Auflösungsbetrag von € 88.748,00 wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2004 erfolgte in Höhe von € 756.740,00 eine Einstellung in den Sonderposten. Der entsprechende Aufwand wird im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

Ohne die Veränderung des Sonderpostens ergäbe sich ein um € 667.992,00 höherer Jahresüberschuss.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 236.617,00 erhöht. Von den ausgewiesenen Rückstellungen sind € 8.480.079,00 (Vj. € 8.350.689,00) unverfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer 2004 und für sonstige strittige Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2004 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T EUR
- unterlassene Instandhaltung	
(1.-3. Monat)	4.243,3
- Jahresabschlusskosten	
(interne und externe)	195,8
- Urlaubsansprüche/	
Überstunden	328,4
- Jubiläumsszuwendungen	262,5
- Kosten der	
Verbrauchserfassung	1.054,8
- Betriebskosten	118,6
- Übrige	102,6
	6.306,0

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (S. 47).

#### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T€ 83.529,7), Umlagen und Gebühren (T€ 29.928,5), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 432,0) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 260,5). Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Rücklagenspiegel	Stand	Umgliederung	Einstellung(+)	Stand
	01.01.2004	(+ und -)	Entnahme (-)	31.12.2004
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Kapitalrücklage	42.016,3	0,0	- 4.000,0	38.016,3
Bauerneuerungsrücklage	22.181,6	0,0	0,0	22.181,6
Andere Gewinnrücklagen	24.538,8	0,0	64.000,0	88.538,8
	88.736,7	0,0	60.000,0	148.736,7

Die Bestandsverminderung (Vj. Bestandserhöhung T€ 853,5) beinhaltet ausschließlich unfertige Leistungen im Zusammenhang mit den umlagefähigen Betriebskosten.

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.688,5 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 871,4 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 88,7 auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 501,8 auf Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	T EUR
Betriebskosten	29.061,2
Instandhaltungskosten	58.772,3
andere Aufwendungen	514,6
	88.348,1

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 352,9 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Forderungen, Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten mit Rücklageanteil (T€ 756,7) und die Instandhaltungszuschüsse an die Organtöchter in Höhe von T€ 4.347,0.

Im laufenden Geschäftsjahr sind im **außerordentlichen Ergebnis** die Zinserträge und -aufwendungen gemäß § 233 a AO ausgewiesen. Diese stehen im Zusammenhang mit der Problematik der steuerlichen Mehrabführungen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer für das Geschäftsjahr 2004.

Die **sonstigen Steuern** enthalten die Kraftfahrzeugsteuer und die Grundsteuer für die Service-Center und das Verwaltungsgebäude.

#### C. Sonstige Angaben

Für zwei verbundene Unternehmen wurden 16 Bürgschaften in Höhe von insgesamt T€ 3.144,9 übernommen.

Verpflichtungen aus Erbbauverträgen:	T EUR
Im Geschäftsjahr 2004	
gezahlte Erbbauzinsen	352,9
Im Geschäftsjahr 2005	
und den folgenden Jahren	
voraussichtlich zu zahlende	
Erbbauzinsen p. a	353,2

#### Aus Mietverträgen:

fällig 2004	275,8
fällig 2005 und 2006	600,0

#### Aus Wartungsverträgen:

fällig 2004	194,8
fällig 2005 und 2006	420,0

#### Neubau und Sanierung:

noch zu erwartende Baukosten	
bei laufenden Bauvorhaben	15.856,0

**Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen**

Im Geschäftsjahr 2004 waren durchschnittlich 245 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 181 Angestellte und 64 gewerbliche Arbeitnehmer. Von den Angestellten waren acht, von den gewerblichen Mitarbeitern waren 22 Arbeitnehmer teilzeitbeschäftigt. Die Gesellschaft beschäftigt sechs Auszubildende.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2004 in Höhe von € 12.904.524,30 eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 4.000.000,00 vorzunehmen sowie € 4.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 4.904.524,30 auf neue Rechnung vorzutragen.

**Organe der Gesellschaft**

**GESCHÄFTSFÜHRUNG**

**Hans-Jürgen Bosinger**  
**Ass. jur. Albrecht Glaser**  
**Rechtsanwalt Frank Junker**

**AUFSICHTSRAT**

**Oberbürgermeisterin Petra Roth** (Vorsitzende)  
**Bürgermeister Achim Vandreike** (1. stellv. Vors.)  
**Erwin Emmerich /** Bauleiter (2. stellv. Vors.)  
**Peter Bachmann /** Kfm. Angestellter  
**Stadtverordneter Ulrich Baier /** Lehrbeauftragter (bis 08.02.2004)  
**Ulrich Caspar /** Unternehmensberater, MdL (bis 28.03.2004)

**Peter Curth /**

Techn. Angestellter  
**Hans Günther Diehl /** Dipl.-Ing. (bis 31.12.2004)  
**Franz Frey /** Hauptamtlicher Stadtrat  
**Stadtverordnete Ursula Gauls /** Hotelkauffrau  
**Rüdiger Heinisch /** Dipl.-Ing.  
**Stadtkämmerer Horst Hemzal**  
**Stadtverordnete Barbara Heymann /** Vizepräsidentin d. Bundesanstalt f. Landwirtschaft u. Ernährung  
**Jürgen Hohlfeld /** Gärtnermeister  
**Stadtverordneter Robert Lange /** Bankkaufmann  
**Stadtverordnete Dr. Andrea Lehr /** wissenschaftl. Oberass. (ab 20.04.2004)  
**Dr. Albrecht Magen /** Rechtsanwalt, ehrenamtl. Stadtrat

**Paul Martin /**

Hausmeister  
**Andrea Ost /** Kfm. Angestellte  
**Stadtverordnete Elke Sautner /** Helferin bei Behinderten  
**Stadtverordneter Volker Stein /** Fraktionsgeschäftsführer (ab 16.08.2004)  
**Gisela Stock /** Kfm. Angestellte  
**Karin Vater /** Dipl.-Kauffrau  
  
**Aufwendung für Organe**  
 Bezüglich der Gesamtbezüge der Geschäftsführung (§ 285 Nr. 9 a HGB) wird vom Wahlrecht des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.  
  
 Die Pensionsrückstellung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen be-

trägt zum 31.12.2004 T€ 2.779,2.  
 Pensionszahlungen wurden in Höhe von T€ 243,1 geleistet.  
  
 Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2004 insgesamt € 2.340,-.  
  
 Frankfurt am Main, 31. März 2005  
  
 ABG FRANKFURT HOLDING  
 Wohnungsbau- und  
 Beteiligungsgesellschaft mbH  
  
 Die Geschäftsführung

  
 (Junker) (Glaser) (Bosinger)

**Bericht der Prüfungsgesellschaft**

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibung					Restbuchwerte		Abschreibung
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	31.12.2004	31.12.2003	2004
	01.01.2004		(+ und -)		31.12.2004	01.01.2004		(+ und -)		31.12.2004	EUR	EUR	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	819.300,02	115.137,49	18.197,44	518,09	952.116,86	597.351,02	169.649,49	18.197,44	518,09	784.679,86	167.437,00	221.949,00	169.649,49
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte mit Wohnbauten	632.791.783,90	1.018.924,38	16.437.482,32	140.738,15	650.107.452,45	292.923.449,74	13.062.469,74	0,00	128.230,95	305.857.688,53	344.249.763,92	339.868.334,16	13.062.469,74
Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.917.662,93	17.392,18	1.987.500,00	0,00	48.922.555,11	19.525.415,60	1.403.714,18	0,00	0,00	20.929.129,78	27.993.425,33	27.392.247,33	1.403.714,18
Grundstücke ohne Bauten	8.272.359,68	0,00	0,00	0,00	8.272.359,68	2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	5.370.010,78	5.370.010,78	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	0,00	0,00	0,00	68.725,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.725,46	68.725,46	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.203.576,90	295.826,27	-18.197,44	132.105,95	3.349.099,78	2.209.959,90	415.577,96	-18.197,44	119.121,26	2.488.219,16	860.880,62	993.617,00	415.577,96
Anlagen im Bau	18.412.455,22	15.793.718,76	181.888,05	0,00	15.963.079,71	0,00		0,00	0,00	0,00	15.963.079,71	18.412.455,22	0,00
Bauvorbereitungskosten	717.164,77	112.422,11	-181.888,05	0,00	647.698,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	647.698,83	717.164,77	0,00
	710.383.728,86	17.238.283,70	-18.197,44	272.844,10	727.330.971,02	317.561.174,14	14.881.761,88	-18.197,44	247.352,21	332.177.386,37	395.153.584,65	392.822.554,72	14.881.761,88
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	141.244.031,78	4.090.335,05	0,00	0,00	145.334.366,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.334.366,83	141.244.031,78	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.709.704,24	0,00	0,00	93.806,41 <sup>1)</sup>	2.615.897,83	723.478,02	0,00	0,00	501.852,01 <sup>2)</sup>	221.626,01	2.394.271,82	1.986.226,22	0,00
Beteiligungen	631.210,53	25.035,41	0,00	0,00	656.245,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	656.245,94	631.210,53	0,00
Andere Finanzanlagen	110.247,96	0,00	0,00	0,00	110.247,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110.247,96	110.247,96	0,00
	144.695.194,51	4.115.370,46	0,00	93.806,41	148.716.758,56	723.478,02	0,00	0,00	501.852,01	221.626,01	148.495.132,55	143.971.716,49	0,00
	855.898.223,39	21.468.791,65	0,00	367.168,60	876.999.846,44	318.882.003,18	15.051.411,37	0,00	749.722,31	333.183.692,24	543.816.154,20	537.016.220,21	15.051.411,37

1) Tilgung

2) Zuschreibung



Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die 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 Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 31. März 2005

PwC Deutsche Revision  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Manus, Wirtschaftsprüfer  
gez. ppa. Dr. Philipps, Wirtschaftsprüfer

**Verbindlichkeitspiegel (in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)**

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.077.706,82 (151.517.994,73)	8.322.744,94 (6.363.334,46)	19.162.130,93 (18.257.889,22)	127.592.830,95 (126.896.771,05)	150.906.746,77 (148.458.838,63)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	131.542.961,34 (123.950.823,18)	2.505.823,38 (2.445.983,96)	9.459.423,47 (10.180.974,20)	119.577.714,49 (111.323.865,02)	131.541.734,23 (123.780.025,45)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	29.760.734,42 (29.691.945,88)	29.760.734,42 (29.691.945,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.777.141,49 (1.508.751,91)	3.777.141,49 (1.508.751,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.355.836,19 (16.702.870,57)	13.355.836,19 (16.702.870,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.579.780,96 (39.042.479,69)	67.579.780,96 (39.042.479,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.451.309,16 (0,00)	1.451.309,16 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	19.062.959,80 (6.276.141,13)	19.062.959,80 (6.276.141,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	421.608.430,18 (368.691.007,09)	145.816.330,34 (102.031.507,60)	28.621.554,40 (28.438.863,42)	247.170.545,44 (238.220.636,07)	282.448.481,00 (272.238.864,08)	Grundpfandrechte

**Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2004**

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er hat sich insbesondere in 2 Sitzungen eingehend über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie über alle wesentlichen geschäftlichen Einzelvorgänge berichten lassen. Er hat die Entwicklung der Bilanz und der Ertragsrechnung anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte der Geschäftsführung ständig verfolgt und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Er hat eine Beschlussfassung gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages im Umlaufverfahren am 11.02.2004 vorgenommen.

Die kassen- und rechnungsmäßige Überwachung des Geschäftsbetriebes nahm das Revisionsamt der Stadt Frankfurt am Main im Auftrage des Aufsichtsrates vor.

Der Jahresabschluss wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft.

Nach dem Ergebnis der Abschlussprüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2004 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 12.904.524,30 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 4.000.000,00 € vorzunehmen sowie 4.000.000,00 € in die andere Ge-

winnrücklage einzustellen und 4.904.524,30 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PwC Deutsche Revision AG am 31. März 2005 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der Gesellschaft dankt der Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Frankfurt am Main, den 12. Juli 2005



Petra Roth  
Vorsitzende  
des Aufsichtsrates

**Konzernabschluss zum 31. Dezember 2004**

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2004**

## Lagebericht

Der Konzern blickt trotz geringem gesamtwirtschaftlichem Wirtschaftswachstum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Er bewirtschaftet und betreut zum 31.12.2004 50.089 (Vj. 50.340) Wohnungen und Wohnheimplätze, 27.249 (Vj. 25.679) Garagen und Stellplätze (einschließlich Parkhäuser) und 1.171 (Vj. 1.217) Gewerbeeinheiten und sonstige Einrichtungen. Die Verringerung des Wohnungsbestandes (251 Wohnungen) infolge von Veräußerungen von Wohnungen/ Einfamilienhäusern, Abrissmaßnahmen sowie Zusammenlegungen von Kleinwohnungen, ist nur zum Teil durch Neubaufertigstellungen kompensiert worden.

Wie in den vorangegangenen Jahren war das Geschäftsjahr 2004 von hohen Aufwendungen im Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbereich innerhalb des Konzerns geprägt. Der Instandhaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 104,9 Mio. € auf 114,2 Mio. € erhöht. Es ist geplant, auch in den Folgejahren die Investitionen in den Bestand auf diesem hohen Niveau aufrechtzuerhalten. Damit soll eine nachhaltige Bestands- und Wohnumfeldverbesserung erreicht werden, die den steigenden Anforderungen der Nachfrage bezüglich Ausstattung und Qualität gerecht wird und gleichzeitig die Konkurrenzfähigkeit der Gesellschaften gewährleistet. Folge dieser Unternehmenspolitik sind moderat ansteigende Mieterträge und Leerstände auf niedrigerem Niveau.

Erfolgreich fortgesetzt wurde die Akquisition von Mietinteressenten über örtliche Tageszeitungen, die zentrale Vermietungsstelle in der Berliner Straße und das Internet. Durch diese Akquisitions- und Marketingstrategie konnten die Vermietung des Bestandes mit Erfolg gesichert und die Ertragsausfälle durch vermietungsbedingte Leerstände auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr gehalten werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmer-Wohnungen, übersteigt nach wie vor das vorhandene Angebot. Insgesamt kann die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Frankfurt als zufriedenstellend bezeichnet werden. Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage im ge-

werblichen Immobilienbereich rückläufig, mit der Folge sinkender qm-Preise bzw. längeren Leerstandszeiten.

Wie bereits in vorangegangenen Berichtszeiträumen, lässt die Zahlungsmoral der Mieter nachhaltig zu wünschen übrig. Dies zeigt sich unter anderem an den höheren Mietrückständen.

Neben umfangreichen Investitionen (47,6 Mio. €) in den Bestand widmete sich der Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin dem Wohnungsneubau sowie Bauträgermaßnahmen in angemessenem Umfang. So konnte das Neubauprojekt Preungesheim-Ost (2. Teilabschnitt) erfolgreich abgeschlossen werden. Im laufenden Geschäftsjahr wird die Baumaßnahme City-West (160 Wohnungen) und die Tiefgarage im Bereich Goetheplatz fertiggestellt. Daneben befinden sich zur Zeit 353 Wohnungen für den eigenen Bestand und rund 110 Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise im Bau. Des weiteren versucht der Konzern, in der Sanierung des Altbaubestandes neue Wege zu gehen. So werden erstmals 60 Wohnungen so saniert, dass sie nach Abschluss der Maßnahme die Voraussetzungen des Passivhausstandards erfüllen.

Im Rahmen des Joint Venture mit der Metallgesellschaft Vermögensverwaltungs AG (mgvv AG) tritt der Konzern über ein Gemeinschaftsunternehmen, die MERTON WOHNPROJEKT GmbH, als Bauträgerin in Frankfurt am Main auf.

Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 53.000 Quadratmetern entstehen rund 230 Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie rund 120 Geschosswohnungen als Eigentumsmaßnahmen in mehreren Bauabschnitten. Im Rahmen des zweiten Bauabschnittes waren sämtliche Lose im Jahr 2004 veräußert. Aufgrund der guten Nachfrage im Zusammenhang mit dem zweiten Bauabschnitt wurde bereits früher als geplant mit dem Bau von 14 Wohnungen und 21 Cityhäusern begonnen (3. Bauabschnitt). Zum Jahresende waren 13 Wohnungen und 10 der 21 Cityhäuser veräußert.

Für den vierten Bauabschnitt sind weitere 78 Wohnungen geplant, wovon bereits 11 Woh-

nungen vor Baubeginn veräußert wurden. Ein weiteres Gemeinschaftsprojekt mit 28 Wohnungen entsteht in Praunheim. Auch hier gestaltet sich die Nachfrage gut, so dass im IV. Quartal 2004 mit dem Bau begonnen wurde.

Das Kerngeschäft des Architekten- und Ingenieurbereiches sind die Planungs-, Baumanagement- und Projektsteuerungsaufgaben. Vor dem Hintergrund der weiterhin stagnierenden wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere im Bausektor, ist nicht davon auszugehen, dass sich hier die schwierige Situation kurzfristig positiv verändern wird.

Die Mitarbeiterzahl hat sich dementsprechend weiter um vier auf 129 Arbeitnehmer verringert. Mit dem zum 31.12.2004 vorhandenen Resthonorarvolumen von 0,3 Mrd. € (Vj. 0,4 Mrd. €) wird weiterhin eine Auslastung des Personals in der erforderlichen Größenordnung sichergestellt.

Wie im Lagebericht des Vorjahres bereits mitgeteilt, wurde zum 01.01.2005 der Bereich des Architekten-/Ingenieurunternehmens in eine rechtlich selbständige Tochtergesellschaft, die FAAG TECHNIK GmbH, erfolgreich ausgegliedert.

Die Innenumsätze des Konzerns wurden im Verhältnis zum Vorjahr weiter intensiviert. Die Auslastung der Einzelgesellschaften bleibt damit nach wie vor gesichert.

## Lage der Gesellschaft

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2004		31.12.2003	
	Mio EUR	v.H.	Mio EUR	v.H.
<b>Anlagevermögen</b>	1.283,3	83,5	1.295,9	85,8
<b>Umlaufvermögen</b>	254,1	16,5	214,6	14,2
	<b>1.537,4</b>	<b>100,0</b>	<b>1.510,5</b>	<b>100,0</b>

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von 380,1 Mio. €, das sich gegenüber dem Vorjahr um 5,8 Mio. € erhöht hat.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 1,8 v. H. auf 1.537,4 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme nahezu unverändert 24,7 v. H. Das gestiegene bilanzielle Eigenkapital wird durch die höhere Bilanzsumme nahezu kompensiert.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen belaufen sich im Geschäftsjahr 2004 auf 41,3 Mio. €. Hierbei sind neben den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen insbesondere die erwähnten Neubaumaßnahmen (City West, Preungesheim, Alleenviertel-Höchst usw.) zu nennen.

Das im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Anlagevermögen wird nunmehr zu 29,6 v. H. (Vj. 28,8 v. H.) durch eigene Mittel (bilanzielles Eigenkapital) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 100,2 v. H. (Vj. 97,7 v. H.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich trotz gesteigerter Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (u.a. höhere Instandhaltungsaufwendungen) im Wesentlichen durch gestiegene Umsatzerlöse (u.a. höhere Sollmieten) und sonstige betriebliche Erträge (u.a. aus dem Verkauf von Wohnungen und Einfamilienreihenhäusern) sowie rückläufige Personal- und Zinsaufwendungen verbessert. Der Rückgang des Jahresüberschusses ist dabei insbesondere vor dem Hintergrund der das Vorjahr maßgeblich prägenden, steuerlich bedingten Sondereinflüsse aus der körperschaftsteuerlichen

Mehrabführung zu sehen.

Die Finanzlage wird anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Die Finanzverwaltung hat Ende des Geschäftsjahres 1999 und im ersten Quartal 2000 geänderte Steuerbescheide für die Jahre 1992 bis 1997 an die Gesellschaft und deren Organtöchter im Rahmen der Problematik der körperschaftsteuerlichen Mehrabführung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen innerhalb eines Organkreises erlassen.

Gegen diese Bescheide wurde Einspruch eingelegt und die Aussetzung der Vollziehung beantragt, da der Konzern der Auffassung ist, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung nicht im Einklang mit § 13 Abs. 3 Körperschaftsteuergesetz steht. Der Aussetzung der Vollziehung wurde von der Finanzverwaltung zugestimmt. In den Jahresabschlüssen der Vorjahre wurde dem Steuer- und Zinsaufwand durch die Bildung von Steuer- und sonstigen Rückstellungen Rechnung getragen.

Aufgrund der im Dezember 2002 ergangenen drei Grundsatzurteile des Bundesfinanzhofes, in denen die oben erläuterte Rechtsfrage zu unseren Gunsten entschieden wurde, erfolgte im Geschäftsjahr 2003 die Auflösung der seinerzeit gebildeten Steuer- und Zinsrückstellungen. Im November 2004 wurden von Seiten des Finanzamtes geänderte Steuerbescheide für die Jahre 1992 bis 1995 erlassen und die 1999 an die Finanzkasse gezahlten Beträge zurückerstattet.

Die Zahlungsmittelzuflüsse aus der Rückerstattung des Finanzamtes haben im Wesentlichen zur Erhöhung der Finanzmittel der Gesellschaft beigetragen.

## Risiken der künftigen Entwicklung und voraussichtliche Entwicklung

Neben dem bereits bestehenden Projekt- und Konzerncontrolling sowie der kaufmännischen/technischen Innenrevision ist ein Risikomanagementsystem sowohl bei den einzelnen Organtöchtern als auch auf der Ebene der Konzernmutter implementiert. Das Risikomanagementsystem umfasst organisatorisch



## Kapitalflussrechnung

	2004 T EUR	2003 T EUR
Konzernjahresüberschuss	9.948	79.829
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	51.331	51.761
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen <sup>1</sup>	-4.220	-66.446
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung des Sonderpostens)	0	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände)	5.379	6.239
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.677	-1.200
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>2</sup>	13.271	-14.610
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14.914	3.481
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>84.946</b>	<b>59.054</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8.431	6.994
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-47.564	-77.217
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-224	-158
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	17	36
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-32	-355
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-39.372</b>	<b>-70.700</b>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-131	-131
Auskehrung Kapitalrücklagen an die Stadt Frankfurt am Main	-4.000	-4.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	53.452	44.895
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-43.108	-38.993
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.213</b>	<b>1.771</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	51.787	-9.875
konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	33	0
Finanzmittelfonds am 1. Januar	56.685	66.560
<b>Finanzmittelfonds<sup>3</sup> am 31. Dezember</b>	<b>108.505</b>	<b>56.685</b>
Davon für das Treuhandvermögen „Am Martinszehnten“	12.000	0

<sup>1</sup> In 2003 ohne Berücksichtigung der Umgliederung des Sonderpostens zu den Rückstellungen für latente Steuern (T€ 33.807).

<sup>2</sup> Unter Berücksichtigung der Umbuchung vom Sachanlagevermögen in das Umlaufvermögen (T€ 6.281).

<sup>3</sup> Flüssige Mittel (T€ 41.823) zzgl. bei der Stadt Frankfurt am Main angelegte Tagesgelder (T€ 66.681), die unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen werden.

vier Ebenen. Die Unternehmensleitung gibt Unternehmensstrategien und Risikomanagementziele vor und erhält vom Risikomanagementkomitee halbjährlich einen Risikobericht, sofern nicht unterjährig besondere Risiken auftreten. Das Risikomanagementkomitee ist für die zentrale Koordination des Risikomanagementsystems verantwortlich und fasst die Risikoberichte der einzelnen Bereichsverantwortlichen zu einem Gesamt-Risikobericht zusammen. Die Bereichsverantwortlichen sind für die Identifikation der in ihren Bereichen vorhandenen Risiken sowie für die Festlegung von Gegenmaßnahmen verantwortlich. Sie erstellen halbjährlich Risikoberichte, die sie an das Risikomanagementkomitee weiterleiten. Die Interne Revision, die unmittelbar der Unternehmensleitung unterstellt ist, übernimmt im Rahmen des Risikomanagementprozesses Überwachungsaufgaben. Durch diese Maßnahmen ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet.

Beobachtet werden dabei u.a. die allgemeinen Risiken, wie beispielsweise Veränderungen der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, Verschärfung der Konkurrenzsituation im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Verschlechterung der Zahlungsmoral, Forderungsausfälle und die sinkende Nachfrage im gewerblichen Immobilienbereich sowie die gesellschaftlichen Veränderungen bei Wohnimmobilien durch Änderung der Nutzungsgewohnheiten.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden kurz- und mittelfristig aus diesen Risiken keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und deren Tochtergesellschaften erwartet, da die Gesellschaft diesen Risiken durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen (z.B. Anpassung der personellen Kapazitäten o.ä.) gesteuert wird. Weitere nennenswerte Risiken, wie z.B. finanzielle Risiken, sind im Konzernkreis für die beiden folgenden Geschäftsjahre nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen schlechten wirtschaftlichen Lage und der damit einhergehenden geringen Investitionstätigkeit im Bau- und Immobiliensektor wird sowohl

mit einer rückläufigen Auftragsituation zu rechnen sein als auch mit sinkender Ertragsfähigkeit durch einen verschärften Konkurrenzkampf um die Akquisition technischer Dienstleistungen.

Unter Abschätzung aller Risiken ist weder im Bereich der Organgesellschaften noch bei der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH selbst mit finanziellen Risiken zu rechnen. Der Konzernjahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres mit rund 6 Mio. € wird sich auf etwas niedrigerem Niveau bewegen, als im Geschäftsjahr 2004.

Für das Geschäftsjahr 2006 ist ein Konzernjahresüberschuss in ähnlicher Höhe wie in 2005 geplant.

## Konzernbilanz zum 31.12.2004

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004

	31.12.2004	Aktiva
	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>330.547,51</b>	<b>409.965,19</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.095.433.359,27	1.107.786.482,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.335.542,05	136.240.417,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.467.311,04	13.145.892,23
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92.525,30	92.525,30
Bauten auf fremden Grundstücken	2.224.862,54	2.634.759,54
Technische Anlagen und Maschinen	739.112,00	755.490,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.783.060,99	4.943.781,23
Anlagen im Bau	34.767.613,22	26.749.360,15
Bauvorbereitungskosten	2.273.812,31	2.166.910,93
	<b>1.282.117.198,72</b>	<b>1.294.515.619,61</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	118.233,35
Beteiligungen	668.902,44	643.867,03
Sonstige Ausleihungen	38.385,16	54.682,76
Andere Finanzanlagen	115.447,96	115.447,96
	<b>822.735,56</b>	<b>932.231,10</b>
	1.283.270.481,79	1.295.857.815,90
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Bauvorbereitungskosten	1.087,55	7.384,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	332.159,88	332.159,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	9.793.306,48	1.336.824,05
Unfertige Leistungen	99.532.908,04	101.508.582,76
Andere Vorräte	162.306,72	176.843,81
	<b>109.821.768,67</b>	<b>103.361.795,40</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	4.827.424,97	4.080.526,63
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2.671,48	34.659,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	79.195,59	151.589,77
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.567.669,04	22.138.696,07
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	269.784,82
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.740.746,65	3.722.033,80
Forderungen gegen Gesellschafter	66.681.367,80	22.686.458,87
Sonstige Vermögensgegenstände	5.878.312,55	23.558.756,77
	<b>101.777.388,08</b>	<b>76.642.502,23</b>
<b>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	41.823.227,16	33.998.469,04
	253.422.383,91	214.002.770,67
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	391.400,02	551.714,66
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	259.294,05	82.236,40
	650.694,07	633.951,06
	<b>1.537.343.559,77</b>	<b>1.510.494.537,63</b>
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.ä	272.371.684,62	271.503.944,00
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	25.058.266,61	10.143.432,07
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	7.626.584,01	5.329.922,77

	31.12.2004	Passiva
	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	102.532.173,04	42.532.173,04
Kapitalrücklagen	38.016.269,31	42.016.269,31
Andere Gewinnrücklagen	187.215.061,25	95.318.884,07
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	47.425.332,93	47.432.545,93
Konzernbilanzverlust/-gewinn	-2.841.256,25	79.238.610,48
Anteil anderer Gesellschafter	7.801.813,42	7.801.820,28
	<b>380.149.393,70</b>	<b>374.340.303,11</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.524.866,00	15.797.798,00
Steuerrückstellungen	33.110.381,76	33.753.903,19
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	655.000,00	1.273.500,00
Sonstige Rückstellungen	37.563.020,66	40.247.801,35
	<b>86.853.268,42</b>	<b>91.073.002,54</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	598.985.219,07	593.386.303,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	306.894.123,18	302.149.042,65
Erhaltene Anzahlungen	100.601.768,88	102.624.708,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.855.824,74	7.561.100,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.306.488,82	28.859.759,72
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	10.880,55
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.451.309,16	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	25.323.455,09	9.450.699,81
(davon aus Steuern € 7.253.396,15; Vorjahr T€ 6.349)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.424,65; Vorjahr T€ 8)		
	<b>1.069.418.188,94</b>	<b>1.044.042.495,23</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	922.708,71	1.038.736,75
	<b>1.537.343.559,77</b>	<b>1.510.494.537,63</b>
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.ä	272.371.684,62	271.503.944,00
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	25.058.266,61	10.143.432,07
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	7.626.584,01	5.329.922,77

## Konzerngewinn- und verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004

	2004	2003
	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	<b>315.770.424,27</b>	305.611.490,36
aus Verkaufsgrundstücken	<b>612.148,38</b>	213.400,84
aus der Betreuungstätigkeit	<b>1.107.847,16</b>	1.084.158,02
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>13.447.195,39</b>	22.201.134,78
	<b>330.937.615,20</b>	329.110.184,00
<b>Erträge aus Gewinnabführung</b>		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	<b>9.851,78</b>	10.753,48
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>3.360.765,37</b>	2.410.574,49
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>25.293.520,92</b>	26.185.494,05
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.960.143,89</b>	7.461.971,26
<b>Außerordentliche Erträge</b>	<b>674.569,62</b>	22.154.055,21
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	<b>355.642,89</b>	3.282.134,72
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>318.926,73</b>	18.871.920,49
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-745.519,23</b>	-53.664.930,86
(2003: davon aus Auflösung von Rückstellungen € 42.926.773,38)		
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>76.431,08</b>	169.482,92
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>9.948.158,77</b>	79.829.339,69
<b>Gewinnvortrag/Verlustvortrag</b>	<b>79.238.610,48</b>	-458.874,03
<b>Einstellung in andere Gewinnrücklagen</b>	<b>91.896.177,18</b>	0,00
<b>Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne</b>	<b>131.848,32</b>	131.855,18
<b>Konzernbilanzverlust/-überschuss</b>	<b>-2.841.256,25</b>	79.238.610,48



## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2004	Zugang	Zugang aus Erst- konsolidierung	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Zuschreibung	Stand 31.12.2004	Stand 01.01.2004	Zugang	Zugang aus Erst- konsolidierung	Abgang	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2004	Stand 31.12.2004	Stand 31.12.2003
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.282.678,85	223.578,85	0,00	3.407,77	18.197,44	0,00	2.521.047,37	1.872.713,66	302.996,02	0,00	3.407,26	18.197,44	2.190.499,86	330.547,51	409.965,19
<b>Sachanlagen</b>															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.924.041.429,38	11.665.532,37	0,00	6.401.821,11	20.955.147,90	0,00	1.950.260.288,54	816.254.946,65	42.683.062,72	0,00	4.111.080,10	0,00	854.826.929,27	1.095.433.359,27	1.107.786.482,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	246.851.790,82	3.095.579,30	0,00	1,00	-3.708.772,64	0,00	246.238.596,48	110.611.373,32	6.291.681,11	0,00	0,00	0,00	116.903.054,43	129.335.542,05	136.240.417,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.318.431,44	758.120,20	0,00	300.970,77	-1.135.730,62	0,00	15.639.850,25	3.172.539,21	0,00	0,00	0,00	3.172.539,21	12.467.311,04	13.145.892,23	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92.525,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.525,59	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	92.525,30	92.525,30	
Bauten auf fremden Grundstücken	7.622.519,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.622.519,30	4.987.759,76	409.897,00	0,00	0,00	0,00	5.397.656,76	2.224.862,54	2.634.759,54
Technische Anlagen und Maschinen	1.209.754,52	80.227,32	0,00	0,00	35.990,26	0,00	1.325.972,10	454.264,52	132.595,58	0,00	0,00	0,00	586.860,10	739.112,00	755.490,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.448.829,08	1.395.355,64	9.272,25	916.646,53	-18.197,44	0,00	18.918.613,00	13.505.047,85	1.501.882,76	686,25	853.867,41	-18.197,44	14.135.552,01	4.783.060,99	4.943.781,23
Anlagen im Bau	26.749.360,15	29.698.386,65	0,00	0,00	-21.680.132,91	0,00	34.767.613,89	0,00	0,67	0,00	0,00	0,67	34.767.613,22	26.749.360,15	
Bauvorbereitungskosten	2.166.910,93	871.257,47	0,00	8.162,05	-747.545,00	0,00	2.282.461,35	0,00	8.649,04	0,00	0,00	0,00	8.649,04	2.273.812,31	2.166.910,93
	2.243.501.551,21	47.564.458,95	9.272,25	7.627.601,46	-6.299.240,45	0,00	2.277.148.440,50	948.985.931,60	51.027.768,88	686,25	4.964.947,51	-18.197,44	995.031.241,78	1.282.117.198,72	1.294.515.619,61
<b>Finanzanlagen</b>															
Anteile an verbundenen Unternehmen	118.233,35	7.213,00	0,00	125.446,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.233,35
Beteiligungen	643.867,03	25.035,41	0,00	0,00	0,00	0,00	668.902,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	668.902,44	643.867,03	
Sonstige Ausleihungen	62.822,09	0,00	0,00	16.618,44	0,00	320,84	46.524,49	8.139,33	0,00	0,00	0,00	0,00	8.139,33	38.385,16	54.682,76
Andere Finanzanlagen	115.447,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.447,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.447,96	115.447,96	
	940.370,43	32.248,41	0,00	142.064,79	0,00	320,84	830.874,89	8.139,33	0,00	0,00	0,00	0,00	8.139,33	822.735,56	932.231,10
	2.246.724.600,49	47.820.286,21	9.272,25	7.773.074,02	-6.281.043,01	320,84	2.280.500.362,76	950.866.784,59	51.330.764,90	686,25	4.968.354,77	0,00	997.229.880,97	1.283.270.481,79	1.295.857.815,90

**Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss**

**Allgemeines**

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2004 sind nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Abweichend von der Formblattverordnung wird bei den Aktiva der Posten „Andere Finanzanlagen“, bei den Passiva zusätzlich der Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und in der Gewinn- und Verlustrechnung die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. Wahlrechten bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringenden Vermerke sind im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

Die Konzernbilanzierungsrichtlinien wurden von den Konzerngesellschaften bei der Erstellung ihrer Einzelabschlüsse beachtet.

**Frankfurter Aufbau AG (FAAG)**

Die FAAG als Tochterunternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH ist ihrerseits Mutterunternehmen. Von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB hat die FAAG Gebrauch gemacht und keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2004 erstellt.

Die Muttergesellschaft als Organträger garantiert den außenstehenden Anteilseignern der Organgesellschaften – mit Ausnahme der FAAG – eine Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG.

**Konsolidierungskreis**

Die FRANKFURT HOLDING GmbH (bis 31.12.1995 Muttergesellschaft) wurde am 19.12.1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (bis 31.12.1995 Tochtergesellschaft) verschmolzen. Gleichzeitig wurde eine Umfirmierung in ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, durchgeführt. Die Gesellschaft ist das Mutterunternehmen i. S. d. § 290 HGB.

Der Konsolidierungskreis wurde gegenüber dem Vorjahr um die Urbane Projekte GmbH, Frankfurt am Main, sowie um die FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main, erweitert. Die FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main, wurde am 21.04.2004 gegründet und ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Frankfurter Aufbau AG, Frankfurt am Main. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,-, der Jahresfehlbetrag 2004 beträgt T€ 13,1.

Die Ende des Geschäftsjahres 1999 von der FAAG erworbene 51%ige Beteiligung an der Theodor-Stern-Kai Projekt GmbH, Frankfurt am Main, wurde im Geschäftsjahr 2002 auf 100 v. H. aufgestockt, 2003 in die Urbane Projekte GmbH, Frankfurt am Main, umfirmiert und im Geschäftsjahr 2004 erstmals in den Konzernabschluss mit einbezogen.

Die Konsolidierung der 50%igen Beteiligung der FAAG an der PH Goetheplatz GmbH (Stammkapital T€ 25) unterbleibt, weil die Gesellschaft nur zum Zwecke der Erstellung einer Tiefgarage gegründet wurde. Der Fehlbetrag des Geschäftsjahres 2004 beträgt T€ 17,6 (Vj. T€ 24,9).

Die Parkhaus Goetheplatz GmbH wie auch die MERTON WOHNPROJEKT GmbH wurden wegen ihrer untergeordneten Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bewertet, sondern zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Das Stammkapital der MERTON WOHNPROJEKT GmbH beträgt € 25.000,-, der Jahresüberschuss 2004 beträgt T€ 13,1.

**Konzern- und Beteiligungsgesellschaften**

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuß/-fehlbetrag	Anteilseigner
	T EUR	%	T EUR	
<b>1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen</b>				
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main	264.173,4			
HELLERHOF GmbH, (**), 1) Frankfurt am Main	34.390,1	83,47	1,9 (2004)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Frankfurter Aufbau AG, (*), 1) Frankfurt am Main	70.545,4	96,80		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MIBAU GmbH, (**), 1) Frankfurt am Main	22.791,5	92,09	340,4 (2004)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
WOHNHEIM Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnheime und Arbeiterwohnungen mbH, (***) Frankfurt am Main 1)	83.796,8	98,81	3.007,7 (2004)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, (**), Frankfurt am Main	25,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
FAAG TECHNIK GmbH, (**), Frankfurt am Main	11,9	100,00		Frankfurter Aufbau AG gegründet 21.04.2004
Urbane Projekte GmbH, (**), Frankfurt am Main	25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
<b>2. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)</b>				
MERTON WOHNPROJEKT GmbH Frankfurt am Main	658,5	50,00	13,1 (2004)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
PH Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main	-18,3	50,00	-17,6 (2004)	Frankfurter Aufbau AG
Arbeitsgemeinschaft Waldstadion Projektmanagement, Frankfurt am Main	348,7	50,00	165,9 (2004)	Frankfurter Aufbau AG
MainWERT GmbH, Bietigheim - Bissingen	50,0	50,00		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gegründet 07.04.2004
<b>3. Sonstige Beteiligungen</b>				
Garagen-Bau und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3.295,9	40,00	107,1 (2003)	je 20 v.H. ABG FRANKFURT HOLDING GmbH HELLERHOF GmbH

Die mit 1) gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des §264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht  
 \*) Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG FH GmbH  
 \*\*) Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG  
 \*\*\*) Beherrschungsvertrag mit der ABG FH GmbH



### Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einheitlich nach den im Konzern geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt und in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der **Buchwertmethode** gemäß § 301 (1) Nr. 1 HGB. Das anteilige Eigenkapital der bereits konsolidierten Tochterunternehmen wurde mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum **Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung** verrechnet. Soweit sich aktive Unterschiedsbeträge ergeben, werden sie mit passiven Unterschiedsbeträgen im Eigenkapital saldiert ausgewiesen. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte wurden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode).

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sind gegeneinander verrechnet worden. Zwischenergebnisse waren aufgrund Geringfügigkeit nicht zu eliminieren. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2004, erstellt.

Auf die Abweichung zwischen Konzernergebnis und Summe der Einzelergebnisse der einbezogenen Gesellschaften infolge erfolgswirksamer Konsolidierungsbuchungen wurden latente Steuern berechnet. Für die bestehenden Minderheitenanteile an der HELLERHOF GmbH, der MIBAU GmbH, der FAAG und der WOHNHEIM GmbH wurde ein Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Bilanzierungsmethoden

Die in den Konzernrichtlinien vorgegebenen Bilanzierungsmethoden wurden von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen angewandt.

Aufgrund des Wegfalls des § 308 Abs. 3 HGB, der bislang das Wahlrecht enthielt, steuerrechtliche Wertansätze aus dem Einzelabschluss in den handelsrechtlichen Konzernabschluss

zu übernehmen, ist seit dem 1. Januar 2003 der Ausweis des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Konzernabschlussniveau nicht mehr zulässig.

### Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiler linearer Abschreibung von 20 v. H. bzw. 33,33 v. H.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bzw. zu den niedrigsten steuerlich zulässigen Herstellungskosten einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuerbeträge bewertet.

Investitionszuschüsse – soweit erhalten – wurden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

Neuzugänge an **Wohngebäuden** werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und gewerblich genutzte Gebäude über eine Nutzungsdauer von 25 Jahren linear abgeschrieben. Bei den Außenanlagen wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrundegelegt. Ältere Gebäude werden zum Teil degressiv abgeschrieben.

Soweit erforderlich, werden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

**Parkhäuser** werden linear über eine Nutzungsdauer von 30 bzw. 25 Jahren, **Garagen und Abstellplatzeinheiten** über 25 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden im Konzern zeitanteilig linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren vorgenommen.

**Geringwertige Anlagegüter** werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und die Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Der Ansatz der **Sonstigen Ausleihungen** erfolgte zum Nennwert oder zum niedrigeren Barwert.

Die **anderen Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bzw. höchsten handelsrechtlich zulässigen Herstellungskosten – ohne Einbeziehung von Fremdkapitalkosten – abzüglich Einzelwertberichtigungen bewertet. Sie setzen sich aus den Fremdkosten und den umlagefähigen Eigenleistungen des Konzerns sowie den noch nicht abgerechneten Architekten- und Ingenieurleistungen zusammen.

Bei den **anderen Vorräten** (im wesentlichen Heizöl, Betriebsmittel, Instandhaltungsmaterial) erfolgte die Bewertung zu Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** und den **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** wurde dem Delkredere-Risiko durch Einzelwertberichtigungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Im Übrigen sind die **Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel** mit dem Nennwert angesetzt.

Die unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden über die Zinsbindungsfrist abgeschrieben. Ansonsten handelt es sich um Aufwendungen, die in einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag anfallen.

Die **Pensionsverpflichtungen und -anwartschaften** sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Teil- bzw. Barwert (gemäß § 6 a EStG) unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 v. H. nach den Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet worden.

Die **Steuerrückstellungen** betreffen latente Steuern, Ertragsteuern und sonstige Steuern.

Die **übrigen Rückstellungen** berücksichtigen

alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung.

Die Rückstellung für Jubiläen wurde gutachterlich unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,5 v. H. ermittelt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Der **passivische Rechnungsabgrenzungsposten** enthält nur Erträge, die in einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag anfallen.

### Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** des Konzerns ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel zu ersehen. (S.56/57/58)

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 75.329,9) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 24.203,0) ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	T EUR	T EUR
aus Vermietung	25,8	(40,1)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.967,2	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4,9	(0,5)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

### Eigenkapital

Das Stammkapital (gezeichnete Kapital) beträgt am Bilanzstichtag TDM 200.535,5 (T€ 102.532,2). Gesellschafter ist die Stadt

Frankfurt am Main mit TDM 200.531,6 (T€ 102.530,2) und die AXA Bank AG, Köln, mit TDM 3,9 (T€ 2,0).

Im Geschäftsjahr wurden € 4,0 Mio. aus der Kapitalrücklage an die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main ausgekehrt.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil wird im Konzernabschluss in Höhe von T€ 50.711,2 unter dem Posten andere Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Der passive Unterschiedsbetrag im Rahmen der Kapitalkonsolidierung zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist auf die Thesaurierung von Gewinnen in der Zeit vor Abschluss der Unternehmensverträge zurückzuführen.

### Rückstellungen

Von den Pensionsrückstellungen entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/ Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T€ 8.006,0. Von den Pensionsanwartschaften sind T€ 771,9 verfallbar.

Die Steuerrückstellungen beinhalten hauptsächlich Rückstellungen für latente Steuern

	31.12.2004 EUR	31.12.2003 EUR
Unfertige Leistungen	5.263.334,34	556.340,75
Forderungen aus		
- Vermietung	6.738,76	42.993,44
- Verkauf von Grundstücken	2.501,04	0,00
- Betreuungstätigkeiten	75.852,10	148.253,12
- anderen Lieferungen und Leistungen	8.080.713,19	7.727.755,89
- sonstige Vermögensgegenstände	26.495,93	64.170,92

Verbindlichkeiten gegenüber		
anderen Kreditgebern	284.854.385,08	278.611.956,33
Erhaltene Anzahlungen	3.848.666,71	4.954.718,24
Verbindlichkeiten aus		
- Vermietung	266.702,32	369.154,02
- Lieferungen und Leistungen	176.312,11	45.366,80
- sonstige Verbindlichkeiten	2.760.976,57	1.010.515,74

(T€ 32.476,2), die den Steueranteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil betreffen.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von € 1.146.031,43 erfasst.

### Verbindlichkeiten

Art und Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten sowie Art und Form ihrer Sicherheiten ergeben sich aus dem dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel (S.63).

In den erhaltenen Anzahlungen sind die Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Betreuungsleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Anzahlungen auf Verkaufsobjekte bilanziert.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind die Verpflichtungen des Konzerns aus den hinterlegten Mietkautionen, den vorausgezählten Mieten und abgerechneten Mietnebenkosten erfasst.

In den folgenden Positionen sind Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten:

**Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieten (T€ 236.570 [Vj. T€ 229.619]), Umlagen und Gebühren (T€ 77.586 [Vj. T€ 73.007]), Miet-, Zins- und Aufwendungs-zuschüsse (T€ 1.019 [Vj. T€ 1.112]) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 595 [Vj. T€ 1.874]).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T€ 5.526,5 (Vj. T€ 1.225,0) Erträge aus Anlageverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 3.670,7 (Vj. T€ 3.448,9) sowie Erträge aus früheren Jahren von

T€ 2.678,6 und Erträge aus Schadenersatzleistungen von T€ 849,8 enthalten.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	T EUR
Betriebskosten	79.883,4
Instandhaltungskosten	114.182,8
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.755,4
	203.821,6

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Fremdhonorare für Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Pachtzahlungen an die Stadt Frankfurt am Main für gepachtete Parkeinrichtungen und Erbbauzinsen.

Die Aufwendungen für die Altersversorgung belaufen sich auf T€ 4.019,3 (Vj. T€ 4.183,3).

Der Zinsaufwand betrifft im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten.

Die außerordentlichen Erträge beinhalten Zinserträge für in früheren Jahren gezahlte Körperschaftsteuer.

**Verbindlichkeitspiegel (in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)**

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	598.985.219,07	30.984.990,06	80.268.780,79	487.731.448,22	548.959.539,78	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(306.894.123,18)	7.500.636,88	29.480.336,35	269.913.149,95	306.681.266,81	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	100.601.768,88	100.601.768,88	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.855.824,74	7.929.683,74	546.985,40	1.379.155,60	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(28.859.759,72)	(28.231.328,77)	(607.904,40)	(20.526,55)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(10.880,55)	(10.880,55)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.451.309,16	1.451.309,16	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	25.323.455,09	25.323.455,09	0,00	0,00	0,00	
	(9.450.699,81)	(9.450.699,81)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	1.069.418.188,94	199.031.805,15	110.943.183,16	759.443.200,63	855.640.806,59	
	(1.044.042.495,23)	(202.297.122,21)	(112.929.219,30)	(728.816.153,72)	(844.219.158,89)	

Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 96,6) und Zinsaufwendungen für zurückzuzahlende Steuererstattungen (T€ 259,0).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Aufwendungen aus der Passivierung einer Rückstellung für Körperschaftsteuer (T€ 385,0) sowie Erträge aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T€ 1.146,0).

Die sonstigen Steuern enthalten die Kraftfahrzeugsteuer und die Grundsteuer für die Service-Center und das Verwaltungsgebäude.

**Ergänzende Angaben**

Zusammenstellung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB)

	T EUR
Neubauten und Modernisierung	67.791,1
Erbbauzinsverpflichtungen p.a.	4.208,5
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	1.050,7
	73.050,3

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2004 in Höhe von € 3,9 Mio.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2004 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer des Konzerns betrug 563 Angestellte und 168 gewerbliche Arbeitnehmer. Daneben sind noch 45 Hausmeister nebenamtlich tätig.

Bezüglich der Gesamtbezüge der Geschäftsführung (§ 314 Abs. 1 Nr. 6 a HGB) wurde § 286 Abs. 4 HGB analog angewendet.

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T€ 843,4 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2004 Aufwandsentschädigungen von insgesamt € 2.340,-.

Frankfurt am Main, 19. Mai 2005

ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

  
(Junker) (Glaser) (Bosinger)

**Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers**

Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer 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 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den 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 Kennt-

nisse 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 Geschäftsführer 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 Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 20. Mai 2005

PwC Deutsche Revision  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Manus  
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Dr. Philipps  
Wirtschaftsprüfer