



Kennzahlen der ABG FH (Konzern) 2006 Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	2006 T €	2005 T €	2004 T €
Wohnungen	49.773	49.799	50.089
Sonstige Mieteinheiten	30.354	28.570	28.420
Wohnfläche in qm	2.949.209	2.943.978	2.980.311
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	741	713	731
Instandhaltung	114.444	113.763	114.183
Investitionen	61.179	51.867	47.820
Anlagevermögen	1.288.892	1.279.745	1.283.270
Mittel- und langfristige Fremdmittel	864.065	873.893	918.889
EBITDA (Mio. Euro)	92,4	89,1	94,0
Bilanzsumme	1.523.532	1.504.300	1.537.343
Überschuss/Fehlbetrag	14.223	2.205	9.948
Eigenkapital-Quote in %	25,3	25,1	24,7
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	367.171	334.231	330.938

INHALT

Vorwort der Geschäftsführung	6
Stadt im Wandel	14
Kurzberichte ABG FH und Tochtergesellschaften	
Organigramm	22
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	24
Frankfurter Aufbau AG	27
HELLERHOF GmbH	30
WOHNHEIM GmbH	32
MIBAU GmbH	34
MERTON WOHNPROJEKT GmbH	35
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	
Lagebericht	38
Bilanz	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang	47
Anlagenspiegel	50
Bericht der Prüfungsgesellschaft	52
Bericht des Aufsichtsrates	53
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	
Konzernlagebericht	54
Konzernbilanz	58
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	60
Konzernanlagenspiegel	61
Konzernanhang	64
Konzern- und Beteiligungsgesellschaften	65
Bericht des Konzernabschlussprüfers	70
Impressum	71

Vorwort der Geschäftsführung

KONSEQUENTE MODERNISIERUNG SPART NACHHALTIG ENERGIE UND LEISTET WICHTIGEN BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ

Führende Position bei Passivhausbauweise weiter ausgebaut – Investitionen auf hohem Niveau fortgesetzt

Die ABG FRANKFURT HOLDING hat sich im Geschäftsjahr 2006 positiv entwickelt und das Geschäftsjahr mit Gewinn abgeschlossen. Die Unternehmen haben die wirtschaftlichen Ziele wie geplant erreicht und auch ihren sozialen Auftrag erfüllt, für alle Bevölkerungsgruppen in Frankfurt Wohnungen bereitzustellen und durch eine durchdachte Belegungspolitik soziale Brennpunkte zu vermeiden. Die Investitionen wurden auf hohem Niveau fortgesetzt.

Die Unternehmen haben die wirtschaftlichen Ziele wie geplant erreicht und auch ihren sozialen Auftrag erfüllt, für alle Bevölkerungsgruppen in Frankfurt Wohnungen bereitzustellen und durch eine durchdachte Belegungspolitik soziale Brennpunkte zu vermeiden

Die Konjunktur hat nach vielen Jahren der Stagnation auch im Bausektor zum Jahresende wieder Fahrt aufgenommen. Die hohe Nachfrage nach Baukapazitäten kann von dem stark bereinigten Markt teilweise nicht mehr aufgenommen werden. Vor allem bei Neubaumaßnahmen sind die Preise stark angestiegen und auch die Rohstoffpreise haben insbesondere bei Stahl, Eisen und Edelmetallen bewegen sich auf hohem Niveau. Die Preissteigerungen wirken sich deshalb auch auf den Bereich Modernisierung und Instandhaltung aus. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung normalisiert, sobald der Arbeitsmarkt die gestiegene Nachfrage aufgenommen hat.

ENERGETISCHE SANIERUNG LEISTET BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ

Klimawandel und Klimaschutz sind zu einem Topthema geworden. In Politik und Wirtschaft aber auch an Stammtischen und in Gesprächen über den Gartenzaun wird heute über Lösungen diskutiert, wie die weitere Aufheizung der Atmosphäre durch Treibhausgase verhindert werden kann. Vor diesem Hintergrund sehen wir unsere Unternehmenspolitik bestätigt, mit der wir seit vielen Jahren die energetische Optimierung des Wohnungsbestandes der ABG FRANKFURT HOLDING vorantreiben.

Im Durchschnitt der vergangenen Jahre haben wir jeweils 1.500 Wohnungen mit zusammen rund 80 Tausend Quadratmetern Wohnfläche durch klassische Sanierungsmaßnahmen energetisch aufgewertet. Dazu zählen Wärmedämm- und Verbundfassaden, die Modernisierung der Heizungsanlagen und der Einbau energiesparender Fenster. Diese Investitionen senken nicht nur signifikant die Nebenkosten unserer Mieter – in Summe werden jährlich rund 1,2 Millio-

Von links: Dr. Andreas Eichstaedt, Fank Junker, Hans-Jürgen Bosinger





SophienHof

nen Liter Heizöl eingespart - sie leisten auch einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz. Denn alleine durch die energetische Sanierung von Wohngebäuden werden jedes Jahr rund 5.000 Tonnen Kohlendioxidemissionen vermieden.

PASSIVHÄUSER HERVORRAGEND VERMARKTET



Campo am Bornheimer

Vor allem aber kristallisiert sich die konsequente Ausrichtung unseres Unternehmens auf die Passivhausbauweise als richtiger strategischer Schritt heraus. Mit den großen Neubauprojekten Sophienhof in Bockenheim, Campo in Bornheim und ganz aktuell dem Bau von rund 220 Wohnungen auf dem Gelände der ehemaligen US-Housings an der Hansaallee im Frankfurter Westend sind wir weltweit der größte Anbieter von Passivhauswohnungen im Geschosswohnungsbau geworden. Diese Wohnungen weisen mit einem durchschnittlichen Energieverbrauch von nur 1,5 Liter Heizöl pro Quadratmeter heute mit Abstand die höchste Wirtschaftlichkeit auf, ohne dass die Bewohner auf Komfort und höchste Wohnqualität verzichten müssen.

Aber nicht nur bei Neubauprojekten, auch im Altbaubestand kommt diese innovative Bauweise, die sich zu einer Kernkompetenz des Unternehmens entwickelt hat, zum Tragen. Im Stadtteil Gallus wurden bereits zwei Wohnblocks aus den 50er Jahren im Passivhausstandard saniert. Im Herbst 2006 sind die ersten Mieter in die sanierten Wohnungen eingezogen. Eine ähnliche Maßnahme bereiten wir derzeit im Nordend vor.

Vor allem aber kristallisiert sich die konsequente Ausrichtung unseres Unternehmens auf die Passivhausbauweise als richtiger strategischer Schritt heraus. Mit den großen Neubauprojekten Sophienhof in Bockenheim, Campo in Bornheim und ganz aktuell dem Bau von rund 220 Wohnungen auf dem Gelände der ehemaligen US-Housings an der Hansaallee im Frankfurter Westend sind wir weltweit der größte Anbieter von Passivhauswohnungen im Geschosswohnungsbau geworden.

Der Bau von Passivhauswohnungen ist für die ABG FRANKFURT HOLDING auch wirtschaftlich ein großer Erfolg. Nachdem bereits die 111 Eigentumswohnungen im Bockenheimer Sophienhof in Rekordzeit vermarktet werden konnten, wurde dieses Ergebnis bei dem Verkauf der Wohnungen im Campo am Bornheimer Depot noch übertroffen. Innerhalb von nur drei Wochen waren dort 95 Prozent der 55 Eigentumswohnungen verkauft oder fest reserviert. Der letzte Kaufvertrag wurde im Januar 2007 unterzeichnet.

Diesen Weg setzen wir bei Neubauprojekten im Konzern konsequent fort. Im Hühnerweg im Stadtteil Sachsenhausen baut die Frankfurter Aufbau AG auf dem Gelände eines ehemaligen Schwesternwohnheims ein Passivhaus mit 14 hochwertigen, zwischen 90 und 125 Quadratmeter großen, Wohnungen. Im Bingelsweg in Griesheim wird die Wohnheim GmbH zwei Häuser mit etwa 40 Mietwohnungen errichten, bei denen die Passivhausbauweise erstmals bei einfachen Neubauwohnungen im gehobenen Standard realisiert wird.

ERSTE GETREIDEHEIZUNG IN HESSEN

Ganz neue Wege gehen wir mit dem Bau der ersten Getreideheizung in Hessen. In einem Pilotprojekt mit der Technischen Universität München und der Mainova wird in einem Wohngebäude im Stadtteil Riederwald eine neuartige Heizungsanlage installiert, die mit für die Nahrungsproduktion nicht geeignetem Getreide betrieben wird. Bei der Verbrennung entsteht nur so viel CO₂, wie die Pflanzen während ihres Wachstums aufgenommen haben. Damit ist dieses Verfahren Klimaneutral und leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Stärkung der regionalen Landwirtschaft, indem für die Landwirte ein neuer verlässlicher Abnahmemarkt erschlossen wird.

MEHRCHEMIONENQUARTIER MIT SERVICEANGEBOTEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN

Das größte Neubauprojekt realisiert die ABG FRANKFURT HOLDING im Frankfurter Westend. In fünf Baukomplexen bauen wir mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro im Bereich der Hansaallee/Bremer Straße bis zum Jahr 2008 insgesamt 220 neue Passivhaus-Wohnungen. Im November 2006 haben die Abrissarbeiten der Housing Miquelallee, der ehemaligen Wohnungen der US-Amerikanischen Streitkräfte begonnen.



Bildunterschrift

Durch diese Baumaßnahmen entsteht im Frankfurter Westend - auch durch die Neubauten der Universität auf der gegenüberliegenden Seite der Hansaallee - ein neues Stadtviertel mit einer interessanten Architektur und einer guten Infrastruktur. Die Gebäudekomplexe der ABG FH werden von fünf renommierten Architekten gestaltet. Geplant ist, mit dieser Wohnsiedlung ein Mehrgenerationenquartier zu schaffen, in dem Familien, Singles und Senioren zusammenleben. Neben einem Ladengeschäft für die Nahversorgung werden vor allem für ältere Bewoh-



Von links: Dr. Andreas Eichstaedt, Fank Junker, Hans-Jürgen Bosing

ner auch verschiedene Serviceeinrichtungen angeboten, die das Wohnen angenehm gestalten. Dazu zählen zum Beispiel Pflegedienste, ein Wäscherei-Service oder ein Abholservice für Fahrten ins Theater oder in die Innenstadt.

Das Konzept des „Servicewohnens“ wird mit dem demographischen Wandel der Bevölkerung in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Unser Ziel ist, den Menschen Wohnungen anzubieten, in denen sie bis ins hohe Alter selbständig leben können. Dieses Konzept wird auch die Frankfurter Aufbau AG bei der Neugestaltung des Diakonissenareals im Holzhausenviertel realisieren.

SAALBAU IST UNTERNEHMEN DER ABG FRANKFURT HOLDING

Seit dem 1. Januar 2007 ist die Saalbau GmbH ein Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING. Wir haben mit der Stadt Frankfurt vereinbart, dass die ABG FH in Zukunft die

Verluste der Saalbau übernehmen und dafür auf eine Gewinnausschüttung verzichten wird. Damit hat der „Konzern Frankfurt“ einmal mehr seine Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Zwischen beiden Unternehmen bestehen langjährige gewachsene Beziehungen. So hat die ABG FH sich mit dem Bau von Vereinshäusern, wie zum Beispiel in Ginnheim und dem Nordend, auch in der Vergangenheit bereits um die Entwicklung des kulturellen Lebens in Frankfurt gekümmert. Kerngeschäft der Saalbau ist, genauso wie bei den anderen Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING, die Immobilienbewirtschaftung. Außerdem ist die SAALBAU bereits in einigen ihrer insgesamt 30 Immobilien Mieterin der ABG FH. Die Themen Integration und das soziale Klima in den Frankfurter Stadtteilen wird auch für die ABG FH immer wichtiger. Hier bestehen viele Anknüpfungspunkte für eine gute und für beide Seiten fruchtbare Zusammenarbeit.

NEUES SERVICECENTER WEST

Um den Mieterservice und die Nähe zu den Kunden zu verbessern, wird die Hellerhof GmbH im Jahr 2007 operativ in die ABG FRANKFURT HOLDING integriert. Die rund 5.000 Mieterinnen und Mieter des Unternehmens, die bisher zentral von der Eppenhainer Straße im Gallus aus betreut wurden, werden in die bewährte dezentrale Service-Center Struktur der ABG FH integriert und können künftig wohnortnah betreut werden.

Dazu wird am bisherigen Firmensitz der Hellerhof GmbH in der Eppenhainer Straße im Stadtteil Gallus ein weiteres Service-Center eingerichtet, das dann zukünftig allen Mieterinnen und Mietern der ABG FRANKFURT HOLDING in den westlichen Stadtteilen als Anlaufstelle zur Verfügung steht.

Auch vor dem Hintergrund, dass bereits heute rund 40 Prozent aller Mieterinnen und Mieter älter als 50 Jahre ist, wollen wir damit den Service und die Bürgernähe weiter verbessern. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Service-Center sind mit den Verhältnissen in den Stadtteilen, die sie betreuen, vertraut und können in allen Mietangelegenheiten schnell und kompetent unterstützen.

Service-Center West, Eppenhainer Str. 46





Stadt im Wandel

STADT IM WANDEL

Nach Jahren der Abwanderung leben die Frankfurter heute gerne in der Stadt



Über 80 Prozent der Menschen leben heute „gerne in Frankfurt“ – Familien und Singles genauso wie ältere Menschen. Dieses Ergebnis der aktuellen Bürgerbefragung des Frankfurter Amtes für Statistik zeigt einen grundlegenden Imagewandel, der sich seit einigen Jahren für Frankfurt abzeichnet. Nur 17 Prozent würden „lieber woanders wohnen“ – eine solche allgemeine Zufriedenheit der Stadtbewohner war noch vor zehn Jahren undenkbar.

Angesichts dieser Zahlen scheint auch für Frankfurt zuzutreffen, was eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik feststellt: Der Trend geht zurück in die Stadt. „Wohnen in der Innenstadt – Eine Renaissance?“ fragen die Autoren und kommen zu dem Schluss, dass in Deutschland insbesondere innenstadtnahe Quartiere wieder als attraktiver Wohnstandort entdeckt werden. Demnach nimmt nach jahrelangen Bevölkerungsverlusten die Einwohnerzahl innenstadtnaher Quartiere in einigen Städten sogar wieder zu. Für Frank-

furt ist es allerdings schwer, eine solche Entwicklung statistisch sauber zu belegen. Das Frankfurter Amt für Statistik verzeichnet für das Jahr 2006 zwar mehr als 8.000 Zuzüge, auch im ersten Quartal 2007 hat diese Tendenz angehalten. Dieser Anstieg sei, so Wolfhard Dobroschke vom Frankfurter Amt für Statistik, in erster Linie auf die gute Konjunktur zurückzuführen, denn „die Menschen ziehen dorthin, wo sie Arbeit finden“. Schaut man sich die Wanderungsbewegungen in der Frankfurter Bevölkerungsstatistik an, so zeigt sich Frankfurt als Drehscheibe: Rund die Hälfte der Frankfurter wird hier geboren, lebt und arbeitet hier und wird hier alt. Die andere Hälfte kommt auf Zeit, sei es wegen Arbeit, Studium oder der Ausbildung, und zieht irgendwann wieder weg.

Klar ist aber: Die meisten, die hier wohnen, fühlen sich wohl – und immer mehr von ihnen entschieden sich dafür, dauerhaft in Frankfurt zu bleiben. Ausschlaggebend für diesen „gefühlten Trend in die Stadt“ ist, dass Probleme

wie Kriminalität, die früher das Negativ-Image der Stadt prägten, heute weitgehend in den Hintergrund getreten sind. Als problematisch empfinden 18 Prozent der Menschen in Frankfurt heute – mit rückläufiger Tendenz – vor allem die Verkehrssituation. Auch das Thema Arbeitslosigkeit rangiert mit acht Prozent der Befragten deutlich unter dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend für das positive Image der Stadt sind zunehmend positive Faktoren: Das Kultur-, Freizeit- und Sportangebot, das Nahverkehrsnetz, Parks- und Grünanlagen und vor allem das Wohnangebot.

MIT NEUEN WOHNUNGEN „LANDFLUCHT“ VERMEIDEN

Gerade für junge Familien entwickelt die Stadt eine neue Anziehungskraft. Der langjährige Trend, dass viele Menschen ins Umland abwandern, wenn sie eine Familie gründen, ist gestoppt. Zu verdanken ist dies vor allem einem breiten Angebot an größeren, familiengerechten Wohnungen. Die Stadt Frankfurt verzeichnet im Jahr 2006 bei den neu errichteten Wohnungen einen 10-Jahres Höchststand. Über 2.300 Einheiten wurden im vergangenen Jahr neu gebaut, über 4.000 umgebaut oder modernisiert. Und die Wohnungen werden immer größer. Während statistisch die Frankfurter Durchschnittswohnung 3,7 Zimmer hat, haben die neu errichteten Wohnungen im Mittel bereits 4,2 Zimmer.

„Früher sind die jungen Familien mit Kindern, die typischen „Reihenhausbesiedler“,

ins Umland gezogen, weil sie dort ein Angebot hatten und wir haben eben nur Geschosswohnungsbau gebaut“, so der Frankfurter Planungsdezernent Edwin Schwarz, „Seit meiner Amtszeit lege ich immer größeren Wert darauf, dass wir ein vielfältiges Wohnangebot in der Stadt erstellen. Also Reihenhäuser, Einzelhäuser, Doppelhäuser und auch Geschosswohnungsbau. Angesichts der gestiegenen Benzinspreise und der Verhältnisse auf den Zufahrtsstraßen verlieren die Menschen ja auch viel Zeit und Lebensqualität beim Pendeln. Früher waren sie dazu gezwungen, weil sie in Frankfurt nichts gefunden haben. Es kommt hinzu, dass wir durch den Abzug der Amerikaner und die frei werdenden Militärlasernen das Glück hatten, auch die notwendigen Flächen zu haben. Die so genannten Konversionsflächen haben wir ja fast ausschließlich mit Wohnungsbau belegt.“

Ein gutes Beispiel dafür, dass die Menschen in Frankfurt bleiben, wenn sie hier passende Wohnungen finden, ist der Sophienhof in Bockenheim. Ende 2006 sind hier die ersten Mieter in das mit 149 Wohnungen bislang größte Passivhaus Deutschlands eingezogen. 90 Prozent der Eigentümer und Mieter in dem Gebäudekomplex entlang der Sophien- und Konrad-Broßwitz-Straße, der von der Frankfurter Aufbau AG errichtet wurde, kommen aus Frankfurt, über die Hälfte von ihnen lebte bisher schon in unmittelbarer Nachbarschaft im Stadtteil Bockenheim. Die Beispiele zeigen: Attraktive Wohnungen in guter Lage sind das

Die Stadt Frankfurt verzeichnet im Jahr 2006 bei den neu errichteten Wohnungen einen 10-Jahres Höchststand. Über 2.300 Einheiten wurden im vergangenen Jahr neu gebaut, über 4.000 umgebaut oder modernisiert.



beste Mittel um zu verhindern, dass die Menschen in das Umland abwandern. Die Bewohner des Sophienhofs haben mit einem über 3.000 Quadratmeter großen Innenhof eine eigene grüne Oase mitten in der City, eine kleine Parklandschaft mit Ruhezeiten, Gärten und Spielflächen für Kinder.

schäften und einem Bistro. Gleichzeitig wird hier ein besonderes architektonisches Konzept verwirklicht. Durch die Erhaltung der denkmalgeschützten Fassade der alten Straßenbahnhalles wird der ursprüngliche historische Charakter des Areals bewahrt. „Das ist eines unserer erklärten Ziele, dass wir eben insbesondere an solche Grundstücke herangehen,

Früher standen auf dem Gelände des Sophienhofs ein Weltkriegs-Bunker und eine Werkstatt der Polizei. Mit dem Neubau wurde dieser bislang brach liegende Teil Bockenheims wieder zum Leben erweckt.

„Wir wollen, dass gerade junge Familien in Frankfurt bleiben und hier zu lebendigen und vitalen Stadtteilen beitragen“ beschreibt ABG FH Geschäftsführer Frank Junker die Ziele dieser Unternehmenspolitik. Deshalb konnten Familien mit Kindern eine Wohnung im Sophienhof zu einem ermäßigten Preis erwerben. Und auch dieser Schritt war ein Erfolg. Für insgesamt 36 Kinder wurde der sogenannte „Kinderbonus“ vom Kaufpreis abgezogen.

REVITALISIERUNG DER STADT

Früher standen auf dem Gelände des Sophienhofs ein Weltkriegs-Bunker und eine Werkstatt der Polizei. Mit dem Neubau wurde dieser bislang brach liegende Teil Bockenheims wieder zum Leben erweckt. Auch mit dem derzeit in Bau befindlichen „Campo am Bornheimer Depot“ setzt die ABG FH diesen Weg der Revitalisierung von Stadtquartieren fort. Hier entsteht auf dem für die Bevölkerung bislang nicht zugänglichem, ungenutztem Raum des ehemaligen Straßenbahndepots ein neues Stadtteilzentrum mit 160 Passivhauswohnungen, einem Supermarkt, Einzelhandelsge-

die vielleicht nicht so ganz einfach sind, das ist ja auch eine Herausforderung und es gehört zu unseren Aufgaben, solche Projekte in Frankfurt und für Frankfurt zu realisieren“ beschreibt der Geschäftsführer der ABG FH die Motivation für diese Projekte.

Aber nicht nur die großen Neubauprojekte tragen zu der Wiederbelebung der Stadt bei. Wie mit intelligenter Planung und systematischer Modernisierung ganze Stadtquartiere wieder attraktiv werden können, zeigt die Entwicklung im Stadtteil Gallus. Über 50 Millionen Euro hat die ABG FH hier in den vergangenen 10 Jahren investiert, um Wohnungen zu sanieren, Fassaden zu dämmen und so ganze Straßenzüge wieder ansprechend zu gestalten. Mit einer Fläche von 430 Hektar und über 26.000 Einwohnern ist das Gallus einer der größten und internationalsten Stadtteile Frankfurts. Kaum ein anderer Frankfurter Stadtteil war auch so stark vom Strukturwandel der letzten Jahrzehnte betroffen. Früher ein klassisches Arbeiterviertel ist der Gallus heute ein moderner Dienstleistungsstandort, in dem vor allem Verlage, Rechenzentren oder

Werbeagenturen ihre Büros haben. Neben der Modernisierung und der Zusammenlegung von mehreren Kleinwohnungen zu größeren Einheiten ist es vor allem auch ein Ergebnis der seit vielen Jahren praktizierten sozial ausgewogenen Belegungspolitik der ABG FH, dass der Gallus wieder zu einem attraktiven Stadtteil geworden ist.

GENERATIONENÜBERGREIFENDE KONZEPTE

Um den Menschen bis ins hohe Alter den Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen, entwickelt die ABG FH das Konzept des „Servicewohnens“. Erstmals umgesetzt wird dies beim Neubauprojekt entlang der Hansaallee im Westend. Dort werden derzeit die ehemaligen Wohnhäuser der amerikanischen Streitkräfte in der Housing Miquelallee an der Ecke Hansaallee/Bremer Straße abgerissen. An ihrer Stelle entstehen auf dem 13 584 Quadratmeter großen Grundstück 200 neue Miet- und Eigentumswohnungen. Anfang 2009 sollen hier die ersten Bewohner in die fünf Gebäudekomplexe einziehen, die jeweils von einem anderen Architekturbüro gestaltet werden.

Mit diesem vierten großen Passivhausprojekt der ABG FRANKFURT HOLDING wird eine Wohnsiedlung geschaffen, in der sich Familien, Singles und Senioren wohl fühlen sollen. „Frankfurt will seine Bürger auch im Alter in der Stadt halten“, sagte Oberbürgermeisterin Petra Roth beim „Baggerbiß“ für dieses Projekt. Insbesondere für ältere Mieter wird es hier neben einem Wäscherei-Service oder ambulanten Pflegeangeboten auch einen Abholservice für Fahrten ins Theater oder in die Innenstadt geben. Die Wohnungen werden von vornherein so konzipiert, so dass sie später einmal ohne großen Aufwand seniorengerecht umgestaltet werden können.

Der Leitgedanke des „generationenübergreifenden“ Wohnens steht auch hinter den Planungen für die Umgestaltung des Diakonissenareals im Holzhausenviertel. In den dort entstehenden Wohnungen in exponierter Lage

sollen Menschen jeden Alters in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld das vorfinden, was sie benötigen - von der Kindertagesstätte bis zu Betreuungsangeboten durch die Diakonissen im Alter.

Eines der großen Zukunftsprojekte in Frankfurt ist die Neugestaltung der Innenstadt. Das Technische Rathaus wird abgerissen und das Areal zwischen Dom und Römer neu gestaltet. „Wir wollen der Stadt Frankfurt wieder ihr Herz zurückgeben“, so Stadtrat Schwarz. „Das war ja die Keimzelle der Stadt, die historischen Wurzeln. Ich meine, dass muss wieder ein Platz werden, mit dem sich die Frankfurter auch identifizieren, wo sie sich wohl fühlen. Wir streiten uns noch über den richtigen Weg: Die einen wollen eine totale Rekonstruktion, ich bin der Meinung, das wird nicht gehen. Ich bin aber auch für eine historische Bebauung. Nicht im Verhältnis Eins zu Eins, sondern wo es möglich ist gerne und das andere mit einer angepassten historischen Bebauung.“

DYNAMISCHE STADTENTWICKLUNG – NICHT NUR IN DER INNENSTADT

Die Stadtentwicklung beschränkt sich jedoch nicht auf die innerstädtischen Quartiere. „Die Menschen ziehen nicht nur in die Innenstadt, sondern sie ziehen nach Frankfurt“, erklärt Schwarz. „Unsere Entwicklungsgebiete haben wir natürlich in der Innenstadt, teilweise aber auch in den Stadtrandgebieten.“ Besonders der Frankfurter Norden ist seit rund zehn Jahren von einer hohen Dynamik gekennzeichnet. Im Mertonviertel in Frankfurt-Heddernheim ist auf einer Industriebrache ein lebenswerter Stadtteil mit attraktiven Wohnhäusern und Bürogebäuden entstanden. Hier finden gerade Familien mit Kindern individuelle Einfamilienhäuser und große Wohnungen vor, in naturnaher Lage bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung. Mit dem „Frankfurter Bogen“ im Osten Eckenheims und Preungesheims entsteht ein Stadtteil im Grünen. Bereits mit der strukturellen Erschließung werden hier die Grundsteine dafür gelegt, dass sich die Menschen in dem neuen Quartier einmal zuhause

fühlen. Neben hochwertigen Wohnungen gibt es für die bereits 1.500 und künftig insgesamt rund 5.000 Bewohner Spielplätze und Kindertagesstätten, Geschäfte und Parkanlagen.

Ebenfalls im Frankfurter Norden wird im Stadtbezirk Kalbach das 266 ha umfassende Areal am Riedberg erschlossen. Hier entstehen Wohnraum und eine komplette Infrastruktur für 10.000 Bewohner. Am südwestlichen Hang des Riedbergs sind am neuen Campus Riedberg naturwissenschaftliche Fakultäten der Johann Wolfgang Goethe-Universität angesiedelt. Im Umfeld der universitären Einrichtungen werden sich zahlreiche Life Science Unternehmen und Forschungsinstitute niedergelassen. Rund 3000 Menschen sollen einmal am Riedberg arbeiten. Familien mit Kindern, Singles, junge und alte Menschen können hier ihre Wohn- und Lebensvorstellungen verwirklichen. Freistehende Einfamilienhäuser, ökologische Passivhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Stadtvillen werden genauso angeboten wie Wohnungen und Baugrundstücke - in einem grünen Umfeld mit Parks und Alleien bei gleichzeitiger Nähe zu Arbeitsplätzen, Wirtschaft und Wissenschaft. Hier wird mit nachhaltiger Stadtentwicklung ein Rahmen für ein lebenswertes Frankfurt geschaffen - und die richtigen Weichen gestellt, für die Stadt im Wandel.



Baggerbiß Hansaallee



Riedberg

Eines der großen Zukunftsprojekte in Frankfurt ist die Neugestaltung der Innenstadt. Das Technische Rathaus wird abgerissen und das Areal zwischen Dom und Römer neu gestaltet. „Wir wollen der Stadt Frankfurt wieder ihr Herz zurückgeben“, so Stadtrat Schwarz.





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
 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@mgv.de

SAALBAU
 Eschersheimer Landstr. 23
 60322 Frankfurt am Main
 Tel. 15308-0
 Fax 15308-315
 E-Mail: post@saalbau.com
 www.saalbau.com

Gründungsjahr:	1890/1996	1901	1901	1930	1951	1998
Gezeichnetes Kapital:	102,5 Mio. E	15,2 Mio. E	14,6 Mio. E	4,7 Mio. E	34,5 Mio. E	50,0 TE
Bilanzsumme:	706,6 Mio. E	166,5 Mio. E	380,8 Mio. E	52,7 Mio. E	464,7 Mio. E	
Bewirtschaftete Wohnungen:	20.739	6.544	5.406	1.970	15.430	
Sonstige Mieteinheiten:	3.312	1.269	2.079	508	4.578	
Instandhaltung:	58,7 Mio. E	11,7 Mio. E	15,6 Mio. E	5,1 Mio. E	23,8 Mio. E	
Investitionen:	17,2	3,5	6,4	0,1	19,8	
Neubau/Sanierung:	131 WE	28 WE	-	-	82 WE	
Sonstige Mieteinheiten:	17	-	-	-	-	
Mitarbeiter:	245	40	251	-	137	

Das Wohnprojekt:
 230 Einfamilienhäuser
 Doppelhäuser, Stadtvillen und
 ca. 120 Geschosseigentumswohnun-
 gen in mehreren Bauabschnitten,
 sowie weitere Bauträgermaßnahmen



FAAG TECHNIK GmbH



UPG Urbane Projekte GmbH

Mitarbeiter: 4



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

Stellplätze: 16.674

Mitarbeiter: 67

	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



Campo am Bornheimer Depot (Computeranimation)

ERSTE GETREIDEHEIZUNG IN HESSEN

Mit der Realisierung der ersten Getreideheizung in Frankfurt geht die ABG FRANKFURT HOLDING einmal mehr neue Wege, um alternative Energiekonzepte zu erproben und die Energierechnung ihrer Mieter zu entlasten. In der Iselinstraße im Riederwald wird ein Gebäude aus den 70er Jahren mit 24 Wohnungen komplett saniert. Dabei werden die Außenwände gedämmt, neue Fenster eingebaut und auch die Getreideheizung mit Getreidesilo im Keller installiert. Die neuartige Heizungsanlage soll im Herbst 2007 betriebsbereit sein. Insgesamt investiert die ABG FH rund zwei Millionen Euro in das Objekt, das im Zuge der Modernisierung um sechs Wohnungen aufgestockt wird. 50.000 Euro davon entfallen auf die Getreideheizung. Insgesamt werden jährlich rund 30 Tonnen eiweißarmes und nicht als Nahrungsmittel geeignetes Getreide gebraucht, um den Energiebedarf des Hauses zu decken.

Neben der Mainova, die diese neuartige Heizung betreiben wird und dem Hessischen Bauernverband als Energielieferanten ist die Technische Universität München Partner der ABG FH bei diesem Pilotprojekt. Die Getreideheizung bietet gleich mehrere Vorteile: Bei der Verbrennung wird nur soviel Kohlendioxid freigesetzt, wie die Pflanzen während ihres Wachstums aus der Atmosphäre entnommen haben. Außerdem werden für das Gebäude in der Iselinstraße pro Jahr etwa 4.200 Euro weniger für Energiekosten anfallen, eine Kostenersparnis, die direkt an die Mieter weitergegeben wird.

PRAKTIZIERTER DENKMALSCHUTZ IM BORNHEIMER STRASSENBAHNDEPOT

Mit einem Festakt wurde am 9. Februar der Baubeginn im Projekt „Campo am Bornheimer Depot“ gefeiert. Bis Ende 2007 errichtet die ABG FRANKFURT HOLDING auf dem 10.000 Quadratmeter großen Areal des ehema-

ligen Straßenbahndepots zwischen Heidestraße, Gronauer Straße und Rendeler Straße für 39 Millionen Euro 150 Miet- und Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise.

Im ersten Bauabschnitt wird die denkmalgeschützte Wagenhalle demontiert, mit Sandstrahlern gereinigt und komplett restauriert. Anschließend wird sie etwas kleiner als bisher wieder aufgebaut und dann als Supermarkt mit besonderem Ambiente genutzt. Damit Wohnen und Gewerbe nicht in Konflikt geraten, wird dieser Markt über eine eingehauste Zufahrt beliefert. So sind die Bewohner vor Lärm und Abgasen geschützt.

Ebenso wie die Wagenhalle wird das Wohnhaus vor dem Depot und das ehemalige Aborthäuschen der Straßenbahnschaffner saniert. Dort wird künftig ein Bistro betrieben. Mit diesem Projekt wird ein zentrales Areal in Bornheim wieder für die Bevölkerung zugäng-

wohner und die Kunden des Supermarkts. Ein Fußweg wird künftig die Heidestraße mit der Gronauer Straße verbinden. Ende 2007 sollen die ersten Bewohner ihre neue Passivhauswohnung beziehen.

DENA ENERGIEPASS FÜR PASSIVHAUSSANIERUNG TEVESSTRASSE

Als Anerkennung für die beispielhafte energetische Sanierung von Altbauwohnungen erhielt die ABG FH für die Sanierung der Gebäude in der Tevesstraße in der Friedrich-Ebert-Siedlung von der Deutschen Energie Agentur (dena) den ersten Energiepass für ein Wohngebäude. Bei dem Anfang 2006 abgeschlossenen Sanierungsprojekt wurde der Wohnblock komplett entkernt und um ein Stockwerk aufgestockt. Die Wohnungsgrundrisse wurden neu zugeschnitten, so dass in dem Gebäude aus den 50er Jahren jetzt unterschiedlich große Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit 48 bis 96 Quadratmetern angeboten wer-

Bis Ende 2007 errichtet die ABG FRANKFURT HOLDING auf dem 10.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Straßenbahndepots zwischen Heidestraße, Gronauer Straße und Rendeler Straße für 39 Millionen Euro 150 Miet- und Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise.

lich gemacht. Um eine abwechslungsreiche Architektur der Wohnbebauung sicher zu stellen, wurden für die Planung der vier- und fünfgeschossigen Gebäuderiegel vier unterschiedliche Architekturbüros beauftragt. Zwei Drittel der 150 Wohnungen, die alle mit Loggia und Balkon und in den Erdgeschoßwohnungen sogar mit eigenem Garten ausgestattet sind, werden vermietet, ein Drittel verkauft. Unter dem Areal entsteht eine zweigeschossige Tiefgarage mit 250 Parkplätzen für die Be-

den können. Die Wohnungen sind sowohl für Singles, als auch für Familien mit Kindern attraktiv. Mit diesem Wohnungsmix will die ABG FH zu einem lebendigen Quartier beitragen. In diesem Gebäude, das besonders gut gegen Trittschall isoliert ist, tragen zusätzlich zur Passivhausbauweise Solarkollektoren auf dem Dach zur Energieeffizienz bei. Damit werden die Kosten für die Warmwasseraufbereitung um 40 Prozent gesenkt. Die Vermietung der Wohnungen verläuft planmäßig.

Auf dem Gelände der ehemaligen Housings der amerikanischen Streitkräfte an der Ecke Hansaallee/Bremer Straße wurde im November 2006 durch die Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth der „erste Baggebiß“ für dieses Projekt gesetzt.



GENERATIONENÜBERGREIFENDES WOHNQUARTIER IM FRANKFURTER WESTEND

Ein neues Wohnquartier mit rund 200 Miet- und Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise realisiert die ABG FH im Frankfurter Westend. Auf dem Gelände der ehemaligen Housings der amerikanischen Streitkräfte an der Ecke Hansaallee/Bremer Straße wurde im November 2006 durch die Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth der „erste Baggebiß“ für dieses Projekt gesetzt. Auf dem rund 13.500 Quadratmeter großen Areal, das mit drei Tiefgaragen erschlossen wird, entstehen insgesamt fünf Wohngebäude, die jeweils von einem anderen Architekturbüro entworfen werden.

Mit diesem Projekt will die ABG FH eine generationenübergreifende Wohnsiedlung schaffen, in der sich Singles und Familien genauso wohl fühlen wie ältere Menschen. Wenn im Jahr 2009 die ersten Bewohner einziehen, können sie dort auch besondere Serviceleistungen wie einen Wäschereidienst, mobile Altenpflegeleistungen oder einen Ticketservice für Veranstaltungen in Anspruch nehmen. Das Investitionsvolumen beträgt 50 Millionen Euro.

SANIERUNG IM DENKMALGESCHÜTZTEN BESTAND

Wie die Belange des Denkmalschutzes und der energetischen Sanierung in Einklang gebracht werden, zeigt die ABG FRANKFURT HOLDING bei der Sanierung der Ernst-May-Siedlung am „Bornheimer Hang“. Bis zum Jahr 2008 werden rund 3,5 Millionen Euro in die historischen Gebäude in der Saalburg- und Wittelsbacherallee sowie in der Ettlinger Straße investiert, die in den 20er Jahren unter der Regie des damaligen Stadtbaurats Ernst May gebaut wurden.

Bei diesem Projekt arbeitet die Wohnungsgesellschaft eng mit dem Denkmalamt der Stadt Frankfurt am Main zusammen. Bei der Sanierung wird der besondere Charakter der Gebäude erhalten, von der Struktur des Außenputzes über die Farbgebung und die Gestaltung von Fenstern und Fensterbänken bis hin zu extra angefertigten neuen Außentüren nach historischem Vorbild. Für die ABG FH sind die Sanierungen der Wohnungen in der Wittelsbacherallee auch ein Modell für künftige Renovierungen. Im Bestand des Unternehmens sind etwa 5.400 denkmalgeschützte Wohnungen, die in der Zeit von Ernst May gebaut wurden.

FRANKFURTER AUFBAU AG

Zum Stichtag 31. Dezember 2006 bewirtschaftete und betreute die Frankfurter Aufbau AG 5.416 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter. Zu dem Bestand gehören außerdem 437 Gewerbeobjekte und 1.683 Einzelgaragen und Kfz-Stellplätze.

Zum Ende des Jahres 2006 waren die Gewerbeflächen in den Baseler Arkaden vollständig vermietet. Das markante Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Hauptbahnhof beherbergt nun mit einem Maklerunternehmen, einem Nachrichtendienst, einer Vermögensverwaltung, einer Fluggesellschaft sowie exklusiven Fachhandelsgeschäften und Gastronomie einen interessanten Mix namhafter Gewerbetreibender.

Planmäßig fertig gestellt wurde das Großprojekt SophienHof im Stadtteil Bockenheim mit 149 Miet- und Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise und einem Investitionsvolumen von 41 Millionen Euro. Die 111 Eigentumswohnungen wurden im Markt hervorragend aufgenommen. Ende des Jahres waren bereits 110 Wohnungen verkauft, die ersten Wohnungen wurden zum Jahresende bezogen. Auch die Vermietung der 38 Mietwohnungen im SophienHof ist im Herbst erfolgreich angefallen und lässt einen zügigen Abschluss der Vermietungen erwarten.

Mit dem SophienHof hat die FAAG das derzeit größte Passivhaus im Geschosswohnungsbau in Deutschland realisiert. Die Planung, das Baumanagement und die Vermarktung wurden durch die FAAG und ihre Tochterunternehmen ausgeführt. Die Kompetenz des Unternehmens bei Passivhausprojekten kommt auch bei dem Neubauprojekt im Hühnerweg im Stadtteil Sachsenhausen zum Tragen. Hier errichtet die FAAG auf dem Gelände eines ehemaligen Personalwohnheims 14 Wohnungen im Passivhausstandard. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2007 geplant.



Hühnerweg

Wie beim Neubau setzt die FAAG auch bei den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einen Schwerpunkt auf Energieeinsparung, insbesondere durch Wärmedämmmaßnahmen. Sowohl für den eigenen Bestand als auch für Unternehmen im Konzern der ABG FRANKFURT HOLDING wurden eine Vielzahl von Einzelprojekten erfolgreich abgeschlossen, die nachhaltig zu effizienterem Einsatz von Öl, Gas und Fernwärme und damit zur Reduzierung der Nebenkosten für die Mieter führen.

In Vorbereitung ist bereits ein weiteres Projekt auf dem Frankfurter Diakonissengelände. Die Frankfurter Aufbau AG hat hierzu im März 2007 bereits ein Teilgrundstück von ca. 8.000 m² vom Frankfurter Diakonissenhaus erworben. Das Frankfurter Diakonissenhaus wird die auf dem Teilgrundstück bisher noch genutzten Gebäude bis Ende 2008 aufgeben. Im Anschluss wird die Frankfurter Aufbau AG hier insgesamt 94 Wohnungen für den eigenen Bestand sowie 12 hochwertige Eigentumswohnungen als Baurägermaßnahme errichten. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2010 vorgesehen. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund 36 Mio. EUR.



Klinik Maingau, neuer OP

Im zweiten Jahr als selbstständiges Unternehmen konnte die FAAG TECHNIK GmbH ihr Profil als kompetenter Anbieter von Architekten- und Ingenieurleistungen und erfolgreichem Baumanagement für den Hoch- und Tiefbau weiter schärfen.

FAAG TECHNIK GMBH

Im zweiten Jahr als selbstständiges Unternehmen konnte die FAAG TECHNIK GmbH ihr Profil als kompetenter Anbieter von Architekten- und Ingenieurleistungen und erfolgreichem Baumanagement für den Hoch- und Tiefbau weiter schärfen.

Zu einer Kernkompetenz im Hochbau hat sich der Passivhausbau entwickelt. Das Know-how auf diesem Gebiet bei Neubauprojekten aber auch bei energetischen Altbausanierungen wird neben den konzerninternen Projekten immer häufiger auch von externen Kunden nachgefragt.

Ein wichtiges Tätigkeitsfeld waren auch 2006 wieder Projekte im Gesundheitswesen. Dazu gehörten Zielplanungen für die Stiftung Friedrichsheim, die Hessenklinik Korbach, die städtischen Kliniken Darmstadt und die städtische Klinik Frankfurt Höchst. In diesem Bereich deckt die FAAG TECHNIK GmbH die gesamte Leistungspalette um den „Wirtschaftsbetrieb Gesundheitsimmobilie“ ab: Von der Generalplanung für komplexe Operationssäle inklusive medizinischer Gerätschaften wie in der Hessenklinik Korbach und der Stiftung

Friedrichsheim, bis zum komplettem Projektmanagement bei Großprojekten wie dem Krankenhaus zum Heiligen Geist und dem Bettenhausneubau im Frankfurter Nordwestkrankenhaus.

Auf dem Frankfurter Flughafen war die FAAG TECHNIK GmbH in erster Linie bei brandschutztechnischen Maßnahmen und Umbauten in Folge der EU-Erweiterung tätig. Zudem ist das Unternehmen als Generalplaner für den neuen Vorfeldtower und diverse Terminalerweiterungen tätig. Für die Messe Frankfurt wurden die Sanierung des Torhauses und die Wiederherstellung der historischen Bausubstanz in der Frankfurter Festhalle durchgeführt. Die Controllingleistungen für den Neubau der Halle 11 werden in 2007 beginnen.

Im Bereich Tiefbau, kommunale Infrastruktur bildet die Generalplanung komplexer Erschließungsmaßnahmen mit Straßenbau, Verkehrsanlagen, der Infrastruktur sämtlicher Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung ein wesentliches Aufgabengebiet der FAAG TECHNIK GmbH.

Neuplanungsschwerpunkte waren in 2006 die Südweiterung der Messe Frankfurt auf einem Areal von 10 ha sowie die Erschließung des Baugebiets Riedberg, wo Wohnungen für rund 10.000 Menschen entstehen sollen. Projekte im Bereich Sanierung betrafen vor allem Straßenerneuerungen in Frankfurt. Dazu zählen auch Projektsteuerungsleistungen zur brandschutztechnischen Sanierung des Theatertunnels und für die Erneuerung der Niddabrücke in Nied. Für den Konzern wurden insbesondere Kanalsanierungsmaßnahmen durchgeführt.

FAAG konnte sich auch im freien Markt mit verschiedenen Projekten weiter etablieren.

PARKHAUS- BETRIEBSGESELLSCHAFT M.B.H.

Die Gesellschaft betreibt in Konkurrenz zu privaten Parkhausbetreibern 23 Parkhäuser, 41 Tiefgarage, 4 Garagenhäuser und den Parkplatz „Brentanobad“ mit zusammen 18.127 Stellplätzen. Sie ist als Dienstleistungsunternehmen von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, im Besonderen von der Entwicklung des Einzelhandels sowie der Besucherverkehr, abhängig.



Parkhaus Goetheplatz

URBANE PROJEKTE GMBH

Die Projektentwicklung für den Wiesenhüttenpark im Frankfurter Nordend, das Diakonissenareal im Holzhausenviertel und den Hansapark im Westend bildeten die Schwerpunkte der Urbane Projekte GmbH. Darüber hinaus war das Unternehmen bei Vermarktungsaufgaben für die FAAG und den Konzern sehr erfolgreich, beispielsweise bei den Projekten SophienHof oder dem Campo am Bornheimer Depot. Das Tochterunternehmen der

Nach der vorzeitigen Fertigstellung des Parkhauses Goetheplatz im Mai 2006 hat die PBG die Betriebsführung dieser neuen zentralen Tiefgarage in der Frankfurter City übernommen. Das Parkhaus mit rund 600 Stellplätzen wird gut angenommen. Im Geschäftsjahr konnte im vollständig sanierten Parkhaus Hauptwache, dem ältesten Parkhaus Europas, das 50 jährige Betriebsjubiläum gefeiert werden.

Die Schwerpunkte der Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten der HELLERHOF GmbH lagen 2006 im Gallus, in Unterliederbach und in Oberrad. Insgesamt hat das Unternehmen in 556 Wohnungen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, bzw. Neubautätigkeiten durchgeführt.

Insgesamt hat das Unternehmen in 556 Wohnungen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, bzw. Neubautätigkeiten durchgeführt.

GALLUSVIERTEL

Wichtige Modernisierungsprojekte des Unternehmens lagen nach wie vor im Gallus. So wurden seit Mitte November 2005 in der Münsterer Straße 10-14 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Energieeinsparungsmaßnahmen durchgeführt. Alle 36 Wohnungen sind durch vorgesetzte Balkone aufgewertet worden. Auch die Außenanlage wurde überarbeitet. Die einst triste und verschmutzte Fassade der Häuserzeile wurde mit Mineralwollplatten wärmegeklämt und mit einem farbigen Mineralputz versehen. Die Kellerdecken und die Fußböden der obersten Geschossdecken wurden gedämmt. Parallel erfolgte die Betonsanierung der Vordächer und eine Sanierung der Kellerabgänge, -fußböden und -wände. Um den Zugang zu den vorgesetzten Balkonen zu ermöglichen, war es notwendig, Fenster-Tür-Elemente einzubauen und die Heizkörper zu versetzen. Die Planung sieht den Abschluss des Projektes in 2007 vor.

Dies gilt auch für den Straßenzug Schneidhainer Straße 19-33 mit insgesamt 63 aufwendig modernisierten und instand gesetzten Wohnungen. Hier wurden die Gebäude nicht nur energiegerecht isoliert, auch die vorhandenen Loggien und Balkone wurden saniert und in

Abstimmung mit der neu angebrachten Vollwärmeschutzfassade farblich angepasst.

Weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte, die voraussichtlich im zweiten Quartal 2007 zum Abschluss gebracht werden können, sind 67 Wohneinheiten in der Schloßborner und in der Rebstöcker Straße, sowie 77 Wohneinheiten in den denkmalgeschützten Häusern in der Fischbacherstraße. Hier werden Kellerdecken wärmeisoliert, Gegensprechanlagen eingebaut, die Elektroinstallationen in Küche, Bad und Flur verstärkt und erweitert und die Sanitäranlagen erneuert. Außerdem werden die Giebelseiten wärmegeklämt und die Balkone und Loggien sowie die denkmalgeschützten Fassaden saniert.

UNTERLIEDERBACH

Im Alemannenweg 41-45 in Frankfurt Unterliederbach errichtet die HELLERHOF GmbH im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt Unterliederbach Engelsruhe“ drei Wohngebäude. Im August 2006 wurde mit dem Ausheben der Baugrube begonnen. Hier entstehen nun nach dem Bezug der Starterzeile im Markomannenweg 12-14 im Februar 2005 weitere 18 frei finanzierte Wohnungen und eine Tiefgarage. Die drei Gebäude werden über drei oberirdische Vollgeschosse und ein Untergeschoss verfügen. Das Wohnungsgemenge umfasst neun Zweizimmerwohnungen mit Wohnflächen von jeweils ca. 64 qm, sechs Dreizimmerwohnungen mit jeweils ca. 78 qm und drei Vierzimmerwohnungen mit jeweils ca. 96 qm. Die Wohnungen werden über sehr großzügige Balkone oder eine Terrasse mit Mietergarten verfügen. Die Bäder der Erdgeschosswohnungen jedes Wohnhauses werden barrierefrei erstellt. Im Untergeschoss der Häuser befinden sich Abstellräume für die Wohnungen und ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum. Außerdem entsteht dort eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen mit direktem Zugang zu den drei Häusern. Hinzukommen zwei oberirdische Behinderten-Stellplätze. Die Häuser sollen im Februar 2008 bezugsfertig sein. Die geplanten Baukosten der

Gebäude inklusive Tiefgarage betragen rund 4,7 Mio. Euro.

OBERRAD

Mehrere Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten im Stadtteil Oberrad werden voraussichtlich ab Frühjahr 2007 zum Abschluss gebracht. In der Offenbacher Landstraße 328a-c wurde ab Herbst 2005 im Rahmen sozialer Wohnraumförderung ein Neubau im bisherigen Gartenbereich begonnen. Die 15 Wohnungen werden im März 2007 bezugsfertig, die Arbeiten an den Außenanlage werden voraussichtlich im Sommer 2007 abgeschlossen. In den Häusern 320-324 und 326-336 wurden außerdem 86 Wohneinheiten modernisiert und 31 Balkone angebracht. Im Abschnitt 330-336 wurde begonnen das Dachgeschoss zu 8 Wohneinheiten auszubauen.

In der Gruneliusstraße 113-123 wurden 49 Wohneinheiten modernisiert und instand gesetzt, hier wurden 35 Balkone angebaut. In den Häusern 113-123 wurde darüber hinaus im Rahmen sozialer Wohnraumförderung neuer Wohnraum geschaffen. Die dreigeschossige Häuserzeile 113-117 wurde um ein Vollgeschoss mit 7 Wohnungen aufgestockt. Zusätzlich kommen durch den Dachausbau des aufgestockten Geschosses noch weitere sechs Wohnungen hinzu. Die Häuserzeile 119-123 ist bereits viergeschossig. Hier entstehen durch den Ausbau des Dachgeschosses 6 neue Wohnungen.

Auch im Stadtteil Eckenheim wurden in der Flensburger Straße 114 Wohneinheiten modernisiert und parallel dazu vorgesetzte Balkone angebracht.

AUSBLICK 2007

Ein wichtiges neues Projekt in 2007 ist der Bau von 18 Wohneinheiten im Climbernweg in Unterliederbach. Der Bau im Rahmen sozialer Wohnraumförderung soll nach Abschluss des Grundstückskaufs schnellstmöglich in Angriff genommen werden.



Frank Junker und Minister Udo Corts bei der Übergabe des Bewilligungsbescheides



Neue Mitte Unterliederbach Ost – zentraler Platz

Termingerecht abgeschlossen wurde die Sanierung des Hochhauses im Alleeviertel. Das markante Gebäude bietet jetzt auf 20 Etagen große, helle und freundliche 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen mit traumhaftem Ausblick auf die Frankfurter Skyline oder den Taunus

HOHE INVESTITIONEN IM FRANKFURTER WESTEN

Die Entwicklung des Alleeviertels im Stadtteil Frankfurt Höchst bildete wie in den Vorjahren den Schwerpunkt bei den Investitionen der Wohnheim GmbH. Mehrere Gebäude, die nicht mehr den heutigen Standards entsprachen, wurden abgerissen. Dazu gehören das Senioren- und Pflegeheim Victor-Gollancz-Haus und die benachbarte Seniorenwohnanlage Windthorststr. 33.

Termingerecht abgeschlossen wurde die Sanierung des Hochhauses im Alleeviertel. Das markante Gebäude bietet jetzt auf 20 Etagen große, helle und freundliche 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen mit traumhaftem Ausblick auf die Frankfurter Skyline oder den Taunus. Das frühere Wohnheim für Bedienstete der städtischen Kliniken Höchst wird nun als „Mitscherlich-Haus“ vermarktet. Namensgeber sind das Psychoanalytikerhepaar Alexander Mitscherlich und Margarete Mitscherlich-Nielsen, die von 1968 bis 1979 in dem Hochhaus wohnten. Gut ein Drittel der insgesamt 171 großzügig gestalteten Wohnungen, mit Wohnflächen von knapp 60 bis rund 130 qm, sind inzwischen vermietet. Die Nachfrage vor allem nach den 2-Zimmer-Wohnungen in dem hochwertigen Objekt mit repräsentativem Eingang und Concierge-

dienst ist hoch. Mit einer Vollvermietung wird in maximal 1,5 Jahren gerechnet.

Angesprochen werden soll dort eine anspruchsvolle und junge Zielgruppe. Die Wohnheim GmbH will darum künftig auch einen Wellnessbereich und weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen im Gebäude integrieren. Im Januar 2007 wurde darüber hinaus mit der Errichtung von drei benachbarten Wohngebäuden mit 3 bzw. 4 Geschossen begonnen. Die Fertigstellung ist bis Ende 2008 geplant. Die Außenanlagen des Areals werden aufwändig zu einem attraktiven Wohnpark entwickelt.

Im Stadtteil Nied wurden mehrere Häuser entlang der Mainzer Landstraße zum Teil entkernt, vollständig saniert und bereits wieder vermietet. Ein früheres Frauenwohnheim im Stadtteil Griesheim mit über 30 Einzelzimmern wurde ebenfalls vollständig umgebaut und saniert. Entstanden sind 2-3-Zimmerwohnungen zwischen 57 und 75 qm. Die Vermietung ist auch hier bereits erfolgreich angelaufen.

MODERNISIERUNGSTAU WEITER ABGEBAUT

Um den nach wie vor vorhandenen Modernisierungstau weiter abzubauen, wurde auch im übrigen Stadtgebiet weiter investiert. Im Stadtteil Eschersheim, an der Niedwiesen-



straße entlang der Nidda, wurden mehrere Wohnhäuser vollständig modernisiert. Die Nachfrage nach attraktiven Wohnungen zeigte sich auch hier – noch vor der Fertigstellung der Außenanlagen wurden die Wohnungen umgehend vermietet. In Eschersheim wurde das bisher als Männerwohnheim genutzte 9-geschossige Wohnhochhaus Am Brückengarten 9a mit über 120 möblierten Einzelzimmern und gemeinsamen Küchen und Duschanlagen entmietet und mit der Errichtung von 110 abgeschlossenen Einzelappartements begonnen.

Ein weiteres Sanierungsobjekt mit bewegter Vergangenheit ist das Haus Schöne Aussicht 5 in der Innenstadt direkt am Frankfurter Mainufer. Das Gebäude mit seinen möblierten Zimmern diente früher unter anderem als Unterkunft für Polizeibeamte, ausländische Flüchtlinge und Studenten. Die hier nun geschaffenen attraktiven Wohnungen fanden ebenfalls direkt nach Beendigung der Sanierungsarbeiten neue Mieter. Auch durch Aufstockungen ist neuer Wohnraum geschaffen worden. In Berkersheim hat die Wohnheim GmbH in bereits vorhandenen Dachgeschossen schöne 3-4-Zimmer-Wohnungen mit marktgängigen Größen bis 83 qm Wohnfläche realisiert.

WICHTIGE PROJEKTE IM BAU UND IN DER PLANUNG

Der Umfang der baulichen Maßnahmen ist im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Im Jahr 2007 ist bei neun Objekten mit insgesamt rund 190 Wohnungen/Sondermieteinheiten der Baubeginn geplant.

Eines der größten Objekte im Bau ist derzeit das Wohnheim Dillenburger Str. 1/1a. Die Immobilie war bis September 2005 global an die Stadt Frankfurt als Unterkunft für ausländische Flüchtlinge vermietet. Wegen starken Rückgangs dieser Personengruppe auch in Frankfurt am Main war die zukünftige Nutzung dieser Häuser zu prüfen. Aufgrund der guten Lage im Stadtteil Heddernheim mit direkter Anbindung an die U-Bahn Linien wird das Haus entkernt und zu einem Wohnhaus mit 24 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 72 qm umgebaut. Die projektierten Baukosten liegen bei 2,5 Mio. Euro.

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.



Giesener Straße 70



DAS KLEINSTE UNTERNEHMEN DER ABG FRANKFURT HOLDING

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 den Schwesterunternehmen zusammen. So werden die Mieter in den Objekten der MIBAU von den Servicecentern 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. Hiefür wurden insgesamt x,x Millionen Euro aufgewendet.



Das Mertonviertel – benannt nach dem Gründer der Metallgesellschaft und Mitbegründer der Universität Frankfurt – wurde seit Beginn der 1980er Jahre systematisch als anspruchsvoller, hochwertiger Wohn- und Bürostandort in einem der ruhigsten Viertel im Frankfurter Norden entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern dort ist ungebrochen hoch. Bis zum Jahr 2009 realisiert die Merton Wohnprojekt GmbH, als gemeinsame Gesellschaft der ABG FRANKFURT HOLDING mit der mgvv Vermögensverwaltung GmbH, hier auf einer Gesamtfläche von 53.000 qm insgesamt 161 Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Dazu kommen weitere 200 Geschosswohnungen als Eigentumsmaßnahmen. Im Rahmen des dritten Bauabschnitts konnte 2006 die Übergabe aller 21 Reihenhäuser des Mertonviertels an die Eigentümer abgeschlossen werden.

Im vierten Bauabschnitt wurden von einer Eigentumswohnanlage mit 76 Wohnungen bereits zwei Wohngebäude fertig gestellt und alle 38 Wohnungen an die Käufer übergeben. Derzeit werden zwei weitere Gebäude in dieser Wohnanlage errichtet. Hier sind bereits neun Wohnungen verkauft.



Mertonviertel

Das Mertonviertel – benannt nach dem Gründer der Metallgesellschaft und Mitbegründer der Universität Frankfurt – wurde seit Beginn der 1980er Jahre systematisch als anspruchsvoller, hochwertiger Wohn- und Bürostandort in einem der ruhigsten Viertel im Frankfurter Norden entwickelt.



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

ÜBERBLICK

Erstmals seit mehreren Jahren ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2006 kräftig gewachsen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt um rund 2,5 v. H. Im Gegensatz zu den beiden vorangegangenen Zeiträumen - in denen der Export im wesentlichen Anteil an der Steigerung des Bruttoinlandsproduktes hatte - lieferte im Jahr 2006 die inländische Verwendung einen weitaus größeren Betrag (+ 1,7 v. H.) zum Wachstum als der Export (+ 0,7 v. H.). Diese positive Entwicklung zeigt sich auch beim Zuwachs der Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2006. Insgesamt wurden 2,9 v. H. mehr Neubauwohnungen (247.500 Wohnungen) genehmigt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, wobei der Schwerpunkt der Genehmigungen im Zwei- und Mehrfamilienhausbereich lag. Die Baugenehmigungen im Einfamilienhaussektor haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert (- 0,8 v. H.).

Die Gesellschaft selbst hat ihre Neubauplanung für den eigenen Bestand intensiviert. Die Fertigstellung von Eigentumswohnungen - überwiegend im Passivhausstandard - und Einfamilienhäusern über ihre Beteiligungsgesellschaften wurden planmäßig realisiert. Die Verkaufszahlen, insbesondere im Passivhausbereich, haben die Erwartungen weit 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. Trotz des insgesamt bestehenden Nachfrageüberhangs ist die durchschnittliche Leerstandsquote seit mehreren Jahren erstmals wieder geringfügig angestiegen. Dies steht im Zusammenhang mit der schwierigen Vermietung im preisgebundenen Segment und einem erhöhten technischen Leerstand beim Wohnungswechsel im Bereich der 50iger Jahre-Siedlungen.

Im Gegensatz dazu ist der gewerbliche Immobilienbereich in Frankfurt am Main noch durch Angebotsüberhänge geprägt, die aber gegenüber dem Vorjahr leicht abgebaut werden konnten. Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von der negativen Entwicklung im gewerblichen Bereich weitestgehend verschont geblieben.

Die für die Gesellschaft insgesamt 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, konnten erfolgreich 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 65,7 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 2,8 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.

Bei dem Verkauf von Einfamilienhäusern aus dem Altbestand haben sich die Erwartungen der Gesellschaft im Ganzen erfüllt. Sämtliche im Geschäftsjahr frei gewordenen neun Einfamilienhäuser konnten veräußert werden. Daneben hat die Gesellschaft mit den Vorbereitungen für den Verkauf von rund 220 Mietwohnungen aus dem Bestand - ausschließlich an Mieter - begonnen. Die durchgeführten Mieterbefragungen im Hinblick auf ein bestehendes Kaufinteresse lassen auf eine verhaltene Entwicklung schließen.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 124.960,5 T € (VJ: 119.995,3 T €). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+ 3,7 Mio. €) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (1,3 Mio. €).

Der vom Unternehmen am 31.12.2006 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 20.834 Wohnungen, 437 gewerbliche Objekte sowie 2.998 Garagen und Kfz-Stellplätze. Der

gegenüber dem Vorjahr veränderte Wohnungsbestand (- 42) resultiert aus Erstbezügen (+ 11) und Wohnungszusammenlegungen (- 16), Verkäufen (- 9) und dem Abriß eines Gebäudes (- 28).

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 weiteren Anstieg der Einzelwertberichtigungen aus Vermietung um T € 659,6 (VJ: T € 177,8)

Die im Geschäftsjahr 2006 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen betragen 1.571,0 T € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 710,2 T € erhöht.

Das Ergebnis des Bestandsmanagements wurde ergänzt durch die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 30.703,7 T € (VJ: 23.037,6 T €).

Im Rahmen des Joint-Venture mit der mgvv GmbH 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, Doppelhaushälften und Geschloßwohnungen als Eigentumsmaßnahmen in mehreren Bauabschnitten.

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

Mammolshainer Straße	28 Wohnungen
Mainzer Landstraße	4 Wohnungen
Kalbach Süd	53 Wohnungen
Zuckschwerdtstraße 28	40 Wohnungen
Bornheim/Straßenbahndepot	140 Wohnungen, davon 55 Eigentumswohnungen
Falltorstraße	3 Wohnungen
Hansaallee	167 Wohnungen, davon 51 Eigentumswohnungen
Im Burglehen	6 Wohnungen
Ginnheimer Landstraße	3 Dachgeschoßwohnungen
Iselinstraße	6 Wohnungen

Das geschätzte Bauvolumen beläuft sich auf rund 70 Mio. €.

Daneben ist die Gesellschaft in der Sanierung des Altbaubestandes neue Wege gegangen. Im Geschäftsjahr wurden erstmals 60 Wohnungen so saniert, daß sie nach Abschluß der Maßnahme die Voraussetzungen eines Passivhausstandards erfüllen. Weitere Sanierungen in diesem Standard befinden sich zur Zeit in Planung.

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich derart wie folgt dar:

	31.12.2006		31.12.2005	
	T EUR	v. H.	T EUR	v. H.
Anlagevermögen	549.971,5	76,6	543.474,1	79,6
Umlaufvermögen	168.261,2	23,4	138.947,4	20,4
	718.232,7	100,0	682.421,5	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von 269.507,0 T € (VJ: 261.254,3 T €), das sich gegenüber dem Vorjahr um 8.252,7 T € erhöht hat.

Die Verringerung der Eigenkapitalquote von 38,8 v. H. auf 38,1 v. H. resultiert im wesentlichen aus der Erhöhung der Bilanzsumme, verursacht durch Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Forderungen.

Das im Vergleich zum Vorjahr fast unveränderte Anlagevermögen wird zu 49,74 v. H. (31.12.2005: 48,72 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 101,25 v. H. (31.12.2005: 102,22 v. H.).

Kapitalflussrechnung

	2006	2005
	T EUR	T EUR
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	+12.959	+1.081
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+14.792	+14.766
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	+1.107	+4.483
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	+2.427	+1.542
Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.978	-1.886
Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.538	-4.563
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+11.686	-3.896

Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit

29.455 **11.527**

Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	+2.281	2.156
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-21.615	-14.694

Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

-19.334 **-12.538**

Vereinnahmung/Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit mit Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen	-14.394	-12.509
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen) (-)	-4.838	-4.132
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	+10.432	+4.667
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-8.677	-11.890

Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit

11.312 **-23.864**

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	+21.433	-24.875
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	+80.389	+105.264

Finanzmittelfonds am Ende der Periode¹⁾

101.822 **80.389**

Davon Finanzmittel der ABC FH	23.822	14.729
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	78.000	65.660

¹⁾ In den Finanzmittelbestand zum 31.12.2006 werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln auch die Forderungen gegen den Gesellschafter (Mittelanlage bei der Stadt) einbezogen.

Die Finanzlage war in 2006 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven und einen um die Instandhaltung bereinigten Jahres-Cashflow von rund 97,0 Mio. € (VJ: 84,8 Mio. €) stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Die Erhöhung der Finanzmittel sind im wesentlichen auf die erhöhte Geldanlage der Tochterunternehmen und dem verbesserten Jahresergebnis zurückzuführen.

Aufgrund des hohen Jahresüberschusses hat sich die Eigenkapitalrentabilität im Vergleich zum Vorjahr von 0,41 v. H. auf 4,96 v. H. erhöht.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 13.238.133,55 € eine Gewinnausschüttung von 6.708.670,87 € vorzunehmen sowie 6.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 529.462,68 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Im Bereich der Konzernunternehmen hat die Gesellschaft im Rahmen der einheitlichen Leitung der Unternehmen wiederum die geschäftspolitische 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 Modernisierungszuschüssen wurden insgesamt 2,1 Mio. € an die Tochtergesellschaften weitergereicht.

AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2007 bis 2010 sehen insgesamt positive Jahresüberschüsse vor. Zu diesen Jahresüberschüssen tragen neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Erträge aus Beteiligungen wesentlich bei.

Für den Zeitraum 2007 bis 2010 werden jährliche Überschüsse vor Ertragssteuern in Höhe

von 10,1 bis 14,2 Mio. € erwartet. In diesen Überschüssen ist der zu erwartende Ver-lustausgleich bezüglich der SAALBAU GmbH bereits berücksichtigt. An der SAALBAU GmbH ist die Gesellschaft ab dem 01.01.2007 mit 94,9 v. H. beteiligt. Die Gesellschaft wurde durch Übertragung der Anteile von der Stadt Frankfurt am Main im Wege einer Sacheinlage in die ABG FH GmbH eingebracht. Gleichzeitig wurde zwischen den Gesellschaften ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der bereits im Handelsregister eingetragen wurde.

Zudem wurde Anfang des Geschäftsjahres der Gesellschaftsanteil an der HELLERHOF GmbH von 83,47 v. H. auf 86,82 v. H. erhöht. Für das laufende Geschäftsjahr ist geplant, ab dem 01.05.2007 mit der Hellerhof GmbH einen Geschäftsbesorgungsvertrag abzuschließen, der zum 01.01.2008 in einen Verpachtungsvertrag münden soll.

RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

Für das Kerngeschäft der ABG FRANKFURT HOLDING – das Bestandsmanagement – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandsquote ist zwar in dem abgelaufenen Geschäftsjahr wieder leicht angestiegen, befindet sich aber weiter auf niedrigem Niveau, da die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Frankfurt nach wie vor stabil ist.

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden die Aufwendungen laut Plan 2007 nochmals um 2,0 Mio. € auf 68,3 Mio. € erhöht werden, um damit den gestiegenen Anforderungen der Nachfrage Rechnung zu tragen. In den folgenden Jahren ist eine Verstetigung der Instandhaltungsaufwendungen auf diesem Niveau geplant.

Um zukünftig ein noch effektiveres Bestandsmanagement durchzuführen, wurde im Geschäftsjahr 2005 ein Portfoliomanagementsystem auf Basis von epiqr und innosys eingeführt.

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 im Geschäftsjahr 2000 ein Risikomanagementsystem implementiert.

Die Implementierung des Risikomanagements erfolgte sowohl bei den einzelnen Organtöchtern als auch auf der Ebene der Konzernmutter. Durch diese Maßnahme 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 gegenüberstehen, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und des Konzerns ergeben werden.

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet, wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Gebrauchtwohnungen profitieren. Beides, das Bauträgergeschäft und der Verkauf von Immobilien, wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

Eine Verbesserung der Ertragschancen sieht die Gesellschaft auch durch den hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand, der die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern soll.

Im investiven Bereich plant die Gesellschaft, ein Gemeinschaftsunternehmen mit der OFB zu gründen. Zweck dieser Gesellschaft wird sein, sukzessive das Universitätsgelände in Bockenheim vom Land Hessen zu erwerben, um hier eine Bebauung mit Eigentums- und Bestandswohnungen sowie gewerblichen Immobilien durchzuführen. Die Gesellschaft soll noch in diesem Geschäftsjahr gegründet werden. Sowohl im Bestands- als auch im Eigentumssektor plant die Gesellschaft weiter, die Gebäude im Passivhausstandard zu errichten.

Der Verkauf von 55 Eigentumswohnungen in

Bornheim konnte innerhalb von fünf Monaten abgeschlossen werden, so daß die Gesellschaft plant, auf dem im Jahr 2006 erworbenen Grundstück Hansaallee ebenfalls Eigentums- und Bestandswohnungen im Passivhausstandard zu bauen. Der Baubeginn ist für Mitte diesen Jahres geplant.

Im Bereich der Energieversorgung wird die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität München erstmals die Wärmeversorgung im Mehrfamilienhausbereich über eine Getreideheizung realisieren.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen, die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2007 bis 2010 wieder, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 30.03.2007

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

(Junker) (Dr. iur. Eichstaedt) (Bosinger)

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva

	31.12.2006	31.12.2005
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	390.232,82	335.220,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	352.674.283,49	355.336.811,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.870.980,33	27.825.806,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.035.976,30	5.532.473,75
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	68.725,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.314.456,70	677.642,64
6. Anlagen im Bau	2.535.570,53	4.471.808,57
7. Bauvorbereitungskosten	708.466,83	714.530,32
	399.208.459,64	394.627.798,34
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.892,18	145.334.366,83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.223.982,26	2.310.272,35
3. Beteiligungen	756.245,94	756.245,94
4. Andere Finanzanlagen	231.685,28	110.247,96
	150.372.805,66	148.511.133,08
	549.971.498,12	543.474.151,42
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	179.800,00	0,00
2. Unfertige Bauten	765.677,35	0,00
3. Unfertige Leistungen	30.138.415,71	29.348.340,24
4. Andere Vorräte	7.465,14	9.496,27
	31.091.358,20	29.357.836,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.297.284,21	1.567.812,32
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	65.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.819,50	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.758,92	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.098.622,13	24.621.458,48
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.000.000,00	2.027.094,24
7. Forderungen gegen Gesellschafter	70.426.913,72	51.536.416,47
8. Sonstige Vermögensgegenstände	815.545,96	624.612,64
	105.658.944,44	80.442.394,15
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	31.421.137,50	29.028.927,35
	168.171.440,14	138.829.158,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten	89.722,13	118.238,15
	718.232.660,39	682.421.547,58

Passiva

	31.12.2006	31.12.2005
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.180,00	102.532.173,04
II. Kapitalrücklage	38.016.269,31	38.016.269,31
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	93.538.778,65	92.538.778,65
	115.720.401,80	114.720.401,80
IV. Bilanzgewinn	13.238.133,55	5.985.464,08
	269.506.984,66	261.254.308,23
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6 b EStG	6.721.964,00	5.891.017,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.017.090,00	8.993.537,00
2. Steuerrückstellungen	7.648.968,00	7.586.875,51
3. Sonstige Rückstellungen	4.505.012,64	3.483.388,13
	21.171.070,64	20.063.800,64
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.711.135,24	151.553.854,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern € 127.273.319,19; Vorjahr € 127.385.926,63)	127.441.977,15	127.843.916,87
3. Erhaltene Anzahlungen	30.826.172,16	30.002.864,03
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.826.705,00	3.770.175,32
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 985.492,70; Vorjahr € 1.204.998,77)	25.267.524,52	15.611.141,22
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.497.050,17	58.802.207,69
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 1.007.817,66; Vorjahr € 367.411,83) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00; Vorjahr € 10.261,11)	9.257.080,99	7.621.588,65
	420.827.645,23	395.205.747,99
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.995,86	6.673,72
	718.232.660,39	682.421.547,58

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	2006	2005
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	120.178.404,46	116.515.770,01
b. aus der Betreuungstätigkeit	436.622,92	454.962,37
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 380.921,83; Vorjahr € 410.621,16)		
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.345.448,55	3.024.582,52
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 4.082.990,97; Vorjahr € 2.587.944,15)		
	124.960.475,93	119.995.314,90
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen	1.735.552,82	1.504.801,77
	126.696.028,75	121.500.116,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	267.844,60	333.500,42
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.854.387,72	4.973.920,75
	130.818.261,07	126.807.537,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	97.879.649,01	94.726.177,50
(davon an verbundene Unternehmen: € 1.594.962,28; Vorjahr € 1.184.582,92)		
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.042.355,40	0,00
(davon an verbundene Unternehmen: € 152.251,20; Vorjahr € 0,00)		
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	504.779,60	553.280,52
(davon an verbundene Unternehmen: € 0,00; Vorjahr € 98.896,23)		
	99.426.784,01	95.279.458,02
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	11.005.630,02	11.078.954,46
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.772.052,48	3.827.725,26
(davon für Altersversorgung: € 1.638.247,23; Vorjahr € 1.692.312,07)		
	14.777.682,50	14.906.679,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.807.391,31	14.782.225,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.165.792,06	8.573.411,56
(davon an verbundene Unternehmen: € 2.361.498,44; Vorjahr € 2.875.779,49)		
9. Erträge aus Beteiligungen	359.000,00	646.387,83
10. Erträge aus Gewinnabführung	30.344.679,38	22.391.247,29
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	62.063,19	57.849,83
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 49.562,39; Vorjahr € 51.572,83)		
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.930.823,95	2.353.144,68
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 11.223,58; Vorjahr € 11.917,17)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.334.395,96	7.969.629,69
(davon an verbundene Unternehmen: € 1.904.517,07; Vorjahr € 1.507.672,44)		
	25.362.170,56	17.478.999,94
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.002.781,75	10.744.763,42
15. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	201.069,57
16. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-201.069,57
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.012.176,03	9.424.735,11
18. Sonstige Steuern	32.043,13	38.018,96
19. Jahresüberschuss	12.958.562,59	1.080.939,78
20. Gewinnvortrag	279.570,96	4.904.524,30
21. Bilanzgewinn	13.238.133,55	5.985.464,08

Anhang

A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften entsprechend den Bestimmungen des HGB aufgestellt und dabei wurde 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 zeitanteiler 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. Im Geschäftsjahr wurden keine Einzahlungen in die Kapitalrücklage geleistet.

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 fertig gestellten Wohngebäude erfolgt die planmäßige Abschreibung nach der Restnutzungsdauer 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 Wohnungsneubauten und den Sanierungsmaßnahmen werden bei Fertigstellung nach dem 01.01.1991 die Gebäude, die Außenanlagen und die Betriebsvorrichtungen in 8, 10 bzw. 50 Jahren linear abgeschrieben.

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab dem 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 2006 bezogenen Bauten wurden die Abschreibungen zeitanteilig entsprechend dem Bezugsstermin vorgenommen.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 3 und 13 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 wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

WERTBERICHTIGUNGEN

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

AKTIVISCHER RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN

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

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Pensionsverpflichtungen und – anwartschaften sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Teil- bzw. Barwert (gem. § 6 a EStG) unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 v. H. nach den Richttafeln 2005 G 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 RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN

Der passive 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 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.

Die **unfertigen Leistungen** (T € 30.138,4) betreffen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer sowie Bauvorbereitungskosten (T € 179,8) und unfertige Bauten (T € 765,7) für zum Verkauf bestimmter Grundstücke.

Bei den **anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände.

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

Forderungen	31.12.2006 (31.12.2005)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	1.297.284,21	32.927,63
	(1.567.812,32)	(28.253,05)
aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
	(65.000,00)	(0,00)
aus Betreuungstätigkeit	15.819,50	0,00
	(0,00)	(0,00)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.758,92	0,00
	(0,00)	(0,00)
gegen verbundene Unternehmen	32.098.622,13	0,00
	(24.621.458,48)	(0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.000.000,00	0,00
	(2.027.094,24)	(0,00)
gegen Gesellschafter	70.426.913,72	0,00
	(51.536.416,47)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	815.545,96	0,00
	(624.612,64)	(0,00)
	105.658.944,44	32.927,63
	(80.442.394,15)	(28.253,05)

PASSIVA

Das **Stammkapital** wurde durch den Gesellschafterbeschluss vom 18.12.2006 auf Euro umgestellt, geglättet und ist voll erbracht.

Gesellschafter	EUR
Stadt Frankfurt am Main	102.530.210,00
AXA Bank AG, Köln	1.970,00
insgesamt	102.532.180,00

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 € 113.053,00 wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2006 erfolgte in Höhe von € 944.000,00 eine Einstellung in den Sonderposten. Der entsprechende Aufwand wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Ohne die Veränderung des Sonderpostens ergäbe sich ein um € 830.947,00 höherer Jahresüberschuss.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 23.553,00 erhöht. Von den ausgewiesenen Rückstellungen sind € 9.017.090,00 (Vj. € 8.586.842,00) unverfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für Gewerbesteuer des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie Körperschaftsteuer für den Betriebsprüfungszeitraum 1996 bis 2000.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2006 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T EUR
- unterlassene Instandhaltung (1.-3. Monat)	1.704,1
- Jahresabschlusskosten (interne und externe)	180,3
- Urlaubsansprüche/ Überstunden	405,2
- Jubiläumswendungen	280,4
- Kosten der Verbrauchserfassung	1.099,7
- Betriebskosten	423,6
- Ausstehende Rechnungen	153,0
- Übrige	258,7
	4.505,0

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.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T € 88.904,3), Umlagen und Gebühren (T € 30.676,8), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T € 323,4) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T € 273,8). Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Die Bestandserhöhung T € 1.735,6 (Vj. T € 1.504,8) beinhaltet unfertige Leistungen im Zusammenhang mit den umlagefähigen Betriebs-

kosten (T € 790,1) sowie Fremdkosten für Verkaufobjekte (T € 945,5).

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T € 1.977,6 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T € 537,0 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T € 113,1 auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T € 15,5 auf Zuschreibungen des Anlagevermögens.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	T EUR
Betriebskosten	31.529,2
Instandhaltungskosten	65.690,3
Andere Aufwendungen	660,1
	97.879,6

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T € 353,2 enthalten.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerordentliche Abschreibungen in Höhe von T € 113,5 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Forderungen (T € 1.596,3), Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten mit Rücklageanteil (T € 944,0) und die Instandhaltungszuschüsse an die Organtöchter in Höhe von T € 2.100,0.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer (T € 1.002,7) und Gewerbesteuer (T € 1.001,9) für das Geschäftsjahr 2006 sowie die Körperschaftsteuer für die geplante Ausschüttung

2007 (T € 3.033,3) und periodenfremde Aufwendungen (T € 974,3).

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

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE

C. SONSTIGE ANGABEN

Für zwei verbundene Unternehmen wurden 11 Bürgschaften in Höhe von insgesamt T € 1.663,5 übernommen.

NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Verpflichtungen aus Erbbauverträgen:	T EUR
Im Geschäftsjahr 2006	
gezahlte Erbbauzinsen	353,2

Im Geschäftsjahr 2007 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen p. a.	353,2
---	-------

Aus Mietverträgen:	
fällig 2007	248,8
fällig 2008 und 2009	500,0

Aus Wartungsverträgen:	
fällig 2007	268,0
fällig 2008 und 2009	550,0

Neubau und Sanierung:	
Noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	20.796,2

Rücklagenspiegel	Stand 01.01.2006	Umgliederung (+ und -)	Einstellung (+) Entnahme (-)	Stand 31.12.2006
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Kapitalrücklage	38.016,3	0,0	0,0	38.016,3
Bauerneuerungsrücklage	22.181,6	0,0	0,0	22.181,6
Andere Gewinnrücklagen	92.538,8	0,0	+ 1.000,0	93.538,8
	152.736,7	0,0	1.000,0	153.736,7

ANGABEN DER DURCHSCHNITTLICHEN ARBEITNEHMERZAHL NACH GRUPPEN

Im Geschäftsjahr 2006 waren durchschnittlich 244 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 184 Angestellte und 60 gewerbliche Arbeitnehmer. Von den Angestellten waren zehn, von den gewerblichen Mitarbeitern waren 19 Arbeitnehmer teilzeitbeschäftigt. Die Gesellschaft beschäftigt sechs Auszubildende.

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt der Generalversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2006 in Höhe von € 13.238.133,55 eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 6.708.670,87 vorzunehmen sowie € 6.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 529.462,68 auf neue Rechnung vorzutragen.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. iur. Andreas Eichstaedt (ab 01.01.2007)
Hans-Jürgen Bosinger
Ass. jur. Albrecht Glaser (bis 31.12.2006)
Rechtsanwalt Frank Junker

AUFSICHTSRAT

Oberbürgermeisterin Petra Roth
 (Vorsitzende)

Bürgermeister Achim Vandreike
 (1. stellv. Vors.) (bis 30.06.2006)

Stadtrat Franz A. Zimmermann
 (1. stellv. Vors.) (ab 27.11.2006)

Erwin Emmerich /
 Bauleiter (2. stellv. Vors.)

Peter Bachmann /
 Kfm. Angestellter

Stadtverordneter Olaf Cunitz /
 Angestellter (ab 27.11.2006)

Peter Curth /
 Techn. Angestellter

Franz Frey /
 hauptamtlicher Stadtrat (bis 22.08.2006)

Stadtverordnete Ursula Gauls /
 Hotelkauffrau (bis 31.05.2006)

Rüdiger Heinisch /
 Dipl.-Ing.

Stadtkämmerer Horst Hemzal

Stadtverordnete Barbara Heymann /
 Vizepräsidentin d. Bundesanstalt f. Landwirtschaft u. Ernährung (bis 31.05.2006)

Jürgen Hohlfeld /
 Gärtnermeister

Stadtverordnete Hilde Krauß /
 Staatl. geprüfte Betriebswirtin (ab 27.11.2006)

Stadtverordneter Robert Lange /
 Bankkaufmann (bis 31.05.2006)

Stadtverordnete Dr. Andrea Lehr /
 wissenschaftl. Oberassistentin

Karlheinz Leister /
 Kfz-Mechaniker

Dr. Albrecht Magen /
 Rechtsanwalt, ehrenamtl. Stadtrat (bis 03.12.2006)

Paul Martin /
 Hausmeister

Andrea Ost /
 Kfm. Angestellte

Stadtverordnete Elke Sautner /
 Helferin bei Behinderten

Stadtverordneter Lothar Stapf /
 Angestellter (ab 27.11.2006)

Stadtverordneter Volker Stein /
 Fraktionsgeschäftsführer

Gisela Stock /
 Kfm. Angestellte (bis 31.12.2006)

Karin Vater /
 Dipl.-Kauffrau

AUFWENDUNGEN 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 beträgt zum 31.12.2006 T € 3.277,2.

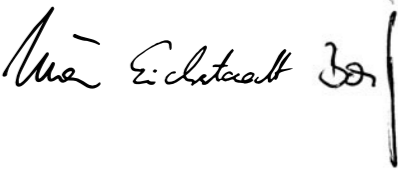
Pensionszahlungen wurden in Höhe von T € 251,2 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2006 insgesamt € 1.980,00.

Frankfurt am Main, 30. März 2007

ABG FRANKFURT HOLDING
 Wohnungsbau- und
 Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



(Junker) (Dr. iur. Eichstaedt) (Bosinger)

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibung				Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2006	Zugänge	Umbuchung (+ und -)	Abgänge	Stand 31.12.2006	Stand 01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen											
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.242.772,40	238.037,69	0,00	207.504,31	1.273.305,78	907.552,40	183.024,87	207.504,31	883.072,96	390.232,82	335.220,00
Grundstücke und grundstücksgleiche											
Rechte mit Wohnbauten	673.834.038,08	1.893.357,95	8.218.522,01	285.813,55	683.660.104,49	318.497.226,81	12.577.957,85	89.363,66	330.985.821,00	352.674.283,49	355.336.811,27
Grundstücke und grundstücksgleiche											
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.197.447,74	495.082,79	39.658,81	0,00	50.732.189,34	22.371.641,41	1.489.567,60	0,00	23.861.209,01	26.870.980,33	27.825.806,33
Grundstücke ohne Bauten	8.434.822,65	9.503.502,55	0,00	0,00	17.938.325,20	2.902.348,90	0,00	0,00	2.902.348,90	15.035.976,30	5.532.473,75
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	0,00	0,00	0,00	68.725,46	0,00	0,00	0,00	0,00	68.725,46	68.725,46
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.261.013,15	1.085.219,55	0,00	101.494,29	4.244.738,41	2.583.370,51	443.328,49	96.417,29	2.930.281,71	1.314.456,70	677.642,64
Anlagen im Bau	4.471.808,57	6.171.969,39	-8.108.207,43	0,00	2.535.570,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.535.570,53	4.471.808,57
Bauvorbereitungskosten	714.530,32	279.804,06	-172.355,05	113.512,50	708.466,83	0,00	113.512,50	113.512,50	0,00	708.466,83	714.530,32
	740.982.385,97	19.428.936,29	-22.381,66	500.820,34	759.888.120,26	346.354.587,63	14.624.366,44	299.293,45	360.679.660,62	399.208.459,64	394.627.798,34
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	145.334.366,83	1.826.525,35	0,00	0,00	147.160.892,18	0,00	0,00	0,00	0,00	147.160.892,18	145.334.366,83
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.516.128,26	0,00	0,00	101.780,01 ¹⁾	2.414.348,25	205.855,91	0,00	15.489,92 ³⁾	190.365,99	2.223.982,26	2.310.272,35
Beteiligungen	756.245,94	0,00	0,00	0,00	756.245,94	0,00	0,00	0,00	0,00	756.245,94	756.245,94
Andere Finanzanlagen	110.247,96	121.437,32	0,00	0,00	231.685,28	0,00	0,00	0,00	0,00	231.685,28	110.247,96
	148.716.988,99	1.947.962,67	0,00	101.780,01	150.563.171,65	205.855,91	0,00	15.489,92	190.365,99	150.372.805,66	148.511.133,08
	890.942.147,36	21.614.936,65	-22.381,66²⁾	810.104,66	911.724.597,69	347.467.995,94	14.807.391,31	522.287,68	361.753.099,57	549.971.498,12	543.474.151,42

1) Tilgung

2) Umbuchung ins Umlaufvermögen

3) Zuschreibung

BERICHT DER PRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, daß Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die

Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfaßt die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, daß unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 10. April 2007

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Simon-Heckroth, Wirtschaftsprüfer
gez. Braun, Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2006

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.

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 BDO Deutsche Warentreuhand AG, 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 2006 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 13.238.133,55 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 6.708.670,87 € vorzunehmen sowie 6.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 529.462,68 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die BDO Deutsche Warentreuhand AG am 10.04.2007 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 02. Juli 2007



Petra Roth
Vorsitzende
des Aufsichtsrates

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	153.711.135,24 (151.553.854,21)	4.533.702,19 (4.799.460,01)	17.485.476,46 (17.975.356,45)	131.691.956,59 (128.779.037,75)	151.833.384,76 (148.722.155,96)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127.441.977,15 (127.843.916,87)	2.352.411,46 (2.538.286,63)	8.310.909,80 (8.910.611,42)	116.778.655,89 (116.395.018,82)	127.441.977,15 (127.843.916,87)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	30.826.172,16 (30.002.864,03)	30.826.172,16 (30.002.864,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.826.705,00 (3.770.175,32)	3.826.705,00 (3.770.175,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.267.524,52 (15.611.141,22)	25.267.524,52 (15.611.141,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.497.050,17 (58.802.207,69)	70.497.050,17 (58.802.207,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.257.080,99 (7.621.588,65)	9.257.080,99 (7.621.588,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	420.827.645,23 (395.205.747,99)	146.560.646,49 (123.145.723,55)	25.796.386,26 (26.885.967,87)	248.470.612,48 (245.174.056,57)	279.275.361,91 (276.566.072,83)	Grundpfandrechte

**Konzernabschluss zum
31. Dezember 2006**

**Konzernlagebericht für
das Geschäftsjahr 2006**

GESCHÄFTSVERLAUF 2006

Der ABG-Konzern konnte die positive wirtschaftliche Entwicklung der Vorjahre auch im Geschäftsjahr 2006 weiter fortsetzen und den Konzernjahresüberschuss von 2,2 Mio. auf 14,2 Mio. € erhöhen. Nicht unwesentlich dazu beigetragen haben die Bauträgermaßnahmen und der Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern aus dem Altbestand. Der ABG-Konzern bewirtschaftet und betreut zum 31.12.2006 49.773 (Vj. 49.799) Wohnungen und Wohnheimplätze, 29.078 (Vj. 27.313) Garagen und Stellplätze (einschließlich Parkhäuser) und 1.276 (Vj. 1.257) Gewerbeeinheiten und sonstige Einrichtungen. Die Verringerung des Wohnungsbestandes (26 Wohnungen) infolge von Veräußerungen von Wohnungen/Einfamilienhäusern, Abrißmaßnahmen sowie Zusammenlegungen von Kleinwohnungen, ist nur zum Teil durch Neubaufertigstellungen (251 Wohnungen) kompensiert worden.

Wie in den vorangegangenen Jahren war das Geschäftsjahr 2006 von hohen Aufwendungen im Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbereich innerhalb des Konzerns geprägt. Der Instandhaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 113,8 Mio. € auf 114,4 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 niedrigem 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 großem 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 gewerblichen Immo-

bilienbereich weiterhin rückläufig, mit der Folge stagnierender m²-Preise bzw. längeren Leerstandszeiten. Der Konzern selbst ist aufgrund seines geringen Anteils an Büroimmobilien von der negativen Entwicklung weitestgehend verschont geblieben.

Die Zahlungsmoral der Mieter läßt weiterhin zu wünschen übrig. Zwar konnten die Forderungen aus Vermietung um 311,8 T € verringert werden, was aber mit einer Erhöhung der Wertberichtigung auf Forderungen einherging.

Neben umfangreichen Investitionen (60,8 Mio. €) in den Bestand widmete sich der Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin dem Wohnungsneubau sowie Bauträgermaßnahmen in angemessenem Umfang.

So konnten im Geschäftsjahr 2006 folgende Baumaßnahmen abgeschlossen werden:

71 Wohnungen und 8 Stellplätze	ABG FH GmbH
38 Wohnungen und 42 Garagen/Stellplätze	FAAG
142 Wohnungen und 189 Garagen/Stellplätze	WOHNHEIM GmbH

Zum 31.12.2006 befanden sich konzernweit 241 Wohnungen für den eigenen Bestand im Bau. Das in 2005 begonnene Projekt mit 111 Eigentumswohnungen im Passivhausstandard war so erfolgreich, dass der Konzern zukünftig Neubauten nur noch in diesem Standard errichtet.

Aufgrund der guten Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentumswohnungen, die den Passivhausstandard erfüllen, befinden sich zur Zeit weitere 140 Wohnungen – davon 55 Eigentumswohnungen – in der Planung, die diesen Standard erfüllen. Die ersten Bauarbeiten wurden Anfang des Jahres durchgeführt.

In Vorbereitung sind bereits zwei weitere Projekte, auf denen insgesamt 210 Wohnungen für den eigenen Bestand sowie 63 Eigentumswohnungen als Bauträgermaßnahme errichtet werden sollen.

Auch bei der Sanierung des Althausbestandes hat der Konzern erstmals 60 Wohnungen so saniert, dass sie nach Abschluss der Maßnahme die Voraussetzungen des Passivhausstandards erfüllen.

Das Parkhaus Goetheplatz mit 592 Stellplätzen wurde am 10. Mai 2006 und damit fünf Monate früher als geplant seiner Bestimmung übergeben.

Im Rahmen des Joint-Venture mit der mg vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main, 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.

Das Kerngeschäft des Architekten- und Ingenieurbereiches sind die Planungs-, Baumanagement- und Projektsteuerungsaufgaben. Die Ertrags- und Auftragslage für diesen Bereich hat sich im Geschäftsjahr 2006 positiv entwickelt. So konnten die personellen Kapazitäten weiter aufgestockt werden. Mit dem derzeit vorhandenen Resthonorarvolumen wird die Auslastung des Personals mindestens bis Mitte des laufenden Geschäftsjahres sichergestellt. Aufgrund steigender Nachfrage im Bausektor wird mit weiteren Auftragsengängen gerechnet, so dass insgesamt von einer stabilen Geschäftstätigkeit auszugehen ist.

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:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Mio. EUR	v. H.	Mio. EUR	v. H.
Anlagevermögen	1.288,9	84,6	1.279,7	85,1
Umlaufvermögen*	234,6	15,4	224,6	14,9
	1.523,5	100,0	1.504,3	100,0

*Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von 385,8 Mio. €, das sich gegenüber dem Vorjahr um 7,6 Mio. € erhöht hat.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 1,3 v. H. auf 1.523,5 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme 25,3 v. H. (Vj. 25,1 v. H.). Das gestiegene bilanzielle Eigenkapital resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernjahresüberschuss.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen belaufen sich im Geschäftsjahr 2006 auf 60,8 Mio. €. Hierbei sind neben den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen insbesondere die Neubaumaßnahme Sophienhof und die Grundstückskäufe zu nennen.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 29,9 v. H. (Vj. 29,6 v. H.) durch eigene Mittel (bilanzielles Eigenkapital) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 97,0 v. H. (Vj. 97,8 v. H.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich trotz gesteigerter Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (u. a. durch höhere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke) im Wesentlichen durch gestiegene Umsatzerlöse (32,9 Mio. €) verbessert, was auch in der Summe zu einem Anstieg des Jahresüberschusses geführt hat.

Die Finanzlage wird anhand der Konzernkapitalflussrechnung (Anlage II, Blatt 17) dargestellt.

Der Finanzmittelbestand des Konzerns ist weiterhin zufriedenstellend und entspricht der Größe der Gesellschaft.

RISIKOBERICHT (DARSTELLUNG DER WESENTLICHEN RISIKEN DER VORAUSICHTLICHEN 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 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

Konzernkapitalflussrechnung

	2006 T EUR	Vorjahr T EUR
Konzernjahresüberschuss	14.223	2.205
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	51.558	51.240
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-5.803	3.173
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände)	2.334	452
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.514	-3.475
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.705	6.139
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22.136	-9.465
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	91.639	50.269
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.981	7.627
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-60.816	-51.263
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-242	-504
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-122	-100
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-59.192	-44.240
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-132	-132
Auskehrung aus der Kapitalrücklage an die Stadt Frankfurt	-4.706	-4.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	28.257	30.802
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-32.872	-55.670
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.453	-29.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	22.994	-22.971
konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-1.826	0
Finanzmittelbestand am 1. Januar	85.534	108.505
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	106.702	85.534
Davon für das Treuhandvermögen Am Martinszehnten	8.000	7.000

deren Tochtergesellschaften erwartet, da die Gesellschaft diesen Risiken durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen (z. B. Anpassung der personellen Kapazitäten o. ä.) gegensteuern wird. Weitere nennenswerte Risiken, wie z. B. finanzielle Risiken, sind im Konzernkreis für die beiden folgenden Geschäftsjahre nicht zu erwarten.

PROGNOSEBERICHT (DARSTELLUNG DER VORAUSICHTLICHEN ENTWICKLUNG MIT IHREN WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN)

Unter Abschätzung aller Risiken ist weder im Bereich der einzelnen Organgesellschaften noch bei der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH selbst mit finanziellen Risiken zu rechnen.

Die Einzelgesellschaften wollen die begonnenen Neu-, Umbau- und Ausbauprojekte weiterführen, um Einnahmequellen zu erschließen bzw. dauerhaft zu sichern.

Die Gesellschaft beabsichtigt, das hohe Investitionsvolumen für die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit 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.

Um zukünftig ein noch effektiveres Bestandsmanagement durchzuführen, wurde im Geschäftsjahr 2005 ein Portfoliomanagementsystem innosys auf Basis von epiqr eingeführt.

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

Der Jahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres 2007 wird sich annähernd auf dem gleichen Niveau (14 Mio. €) bewegen wie im Geschäftsjahr 2006. Für das Geschäftsjahr 2008 ist ein Jahresüberschuss in ähnlicher Höhe wie in 2007 geplant.

In diesen Überschüssen ist der zu erwartende Verlust der SAALBAU GmbH bereits berücksichtigt. An der SAALBAU GmbH ist die Gesellschaft ab dem 01.01.2007 mit 94,9 v. H. beteiligt. Die Gesellschaft wurde durch Übertragung der Anteile von der Stadt Frankfurt am

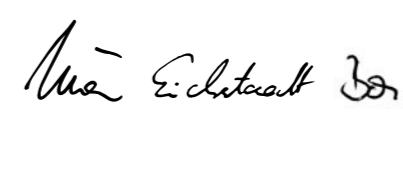
Main im Wege einer Sacheinlage an die ABG FH GmbH eingebracht. Gleichzeitig wurde zwischen den Gesellschaften ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der bereits im Handelsregister eingetragen wurde.

Zudem wurde Anfang des Geschäftsjahres 2006 der Gesellschaftsanteil an der HELLERHOF GmbH von 83,47 v. H. auf 86,83 v. H. erhöht. Für das laufende Geschäftsjahr ist geplant, ab dem 01.05.2007 mit der Hellerhof GmbH einen Geschäftsbesorgungsvertrag abzuschließen, der zum 01.01.2008 in einen Verpachtungsvertrag münden soll.

Im ersten Quartal 2007 wurde die Wiesenhütten-Park GmbH gegründet, deren alleinige Gesellschafterin die Frankfurter Aufbau AG ist. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Bebauung des Grundstücks in der Richard-Wagner-Straße, Frankfurt am Main. Der Abschluss des Grundstückskaufvertrages wird im ersten Halbjahr 2007 erwartet.

Frankfurt am Main, 11. Mai 2007

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH



(Junker) (Dr. iur. Eichstaedt) (Bosinger)

**Konzernbilanz zum
31.12.2006**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2006

	31.12.2006	Aktiva
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	481.520,44	523.941,63
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.115.420.450,96	1.094.541.606,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	126.152.340,65	127.324.457,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.383.279,65	12.953.696,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.155,46	90.155,46
Bauten auf fremden Grundstücken	1.405.067,54	1.814.964,54
Technische Anlagen und Maschinen	755.660,00	859.965,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.944.053,53	4.688.707,85
Anlagen im Bau	10.958.846,55	33.230.398,83
Bauvorbereitungskosten	3.277.106,91	2.808.441,47
	1.287.386.961,25	1.279.745.426,02
Finanzanlagen		
Beteiligungen	768.902,44	768.902,44
Sonstige Ausleihungen	18.343,62	24.739,59
Andere Finanzanlagen	236.885,28	115.447,96
	1.024.131,34	822.735,56
	1.288.892.613,03	1.279.745.426,02
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	180.887,55	1.087,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	364.512,28	364.512,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	9.832.011,81	13.361.342,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.189.640,72	1.643.432,68
Andere unfertige Leistungen	98.051.866,83	100.533.067,47
Andere Vorräte	243.441,62	184.049,92
Geleistete Anzahlungen	30.643,79	0,00
	109.893.004,60	116.087.492,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	4.459.806,76	4.771.581,38
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	32.174,31	113.558,11
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68.088,44	186.813,11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.471.108,75	8.800.306,85
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.342.475,86	2.334.923,25
Forderungen gegen Gesellschafter	70.426.913,72	51.536.416,47
Sonstige Vermögensgegenstände	3.356.917,75	6.115.253,88
	88.157.485,59	73.858.853,05
Flüssige Mittel		
Schecks, Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	36.274.481,73	33.997.425,26
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	70.110,73	231.016,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	243.993,13	335.873,75
	314.103,86	556.890,03
	1.523.531.688,81	1.504.256.086,97
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. ä. davon gegenüber Gesellschafter	208.388.704,18 (123.183.774,81)	474.936.986,57 (234.727.365,28)
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	277.506,63	0,00
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	28.230.451,23	25.379.843,33
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	8.335.588,18	8.228.666,03

	31.12.2006	Passiva
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	102.532.180,00	102.532.173,04
Kapitalrücklage	38.016.269,31	38.016.269,31
Andere Gewinnrücklagen	194.715.061,25	191.215.061,25
(davon 50.711.169,83 Umgliederung aus Sonderposten mit Rücklageanteil)		
Verrechnung aktvischer Unterschiedsbetrag aus Zukauf der		
Anteile an der Hellerhof GmbH von der Stadt Ffm	-674.309,10	
	194.040.752,15	
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	47.425.332,93	47.425.332,93
Konzernbilanzgewinn/-verlust	-2.882.678,66	-8.767.756,49
Anteil anderer Gesellschafter	6.649.596,30	7.801.812,62
	385.781.452,03	378.222.892,66
Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	0,00
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.807.400,00	14.977.539,00
Steuerrückstellungen	39.808.914,25	40.677.921,14
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	29.607.519,93	34.370.930,49
	84.223.834,18	90.026.390,63
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	583.385.731,55	583.283.216,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	292.974.661,62	297.728.014,75
Erhaltene Anzahlungen	110.316.607,53	105.804.610,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.913.620,09	9.865.176,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.396.050,54	26.720.441,72
Sonstige Verbindlichkeiten	12.864.726,73	11.825.010,63
(davon aus Steuern EUR 1.270.707,53, Vorjahr: EUR 595.820,32)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 7.664,02, Vorjahr: EUR 14.786,94)		
	1.052.851.398,06	1.035.226.471,10
	675.004,54	780.332,58
	1.523.531.688,81	1.504.256.086,97
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. ä. davon gegenüber Gesellschafter	208.388.704,18 (123.183.774,81)	474.936.986,57 (234.727.365,28)
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	277.506,63	0,00
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	28.230.451,23	25.379.843,33
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	8.335.588,18	8.228.666,03

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006

	2006	2005
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	326.798.460,65	321.398.306,40
aus Verkaufgrundstücken	20.899.873,35	1.100.611,70
aus Betreuungstätigkeit	1.366.860,60	1.203.421,03
aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.106.159,27	10.528.389,88
	367.171.353,87	334.230.729,01
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.394.473,50	6.473.395,74
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.051.673,52	2.155.217,52
Sonstige betriebliche Erträge	12.495.127,32	20.953.174,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	209.592.616,45	204.837.040,60
Aufwendungen für Verkaufgrundstücke	13.099.022,38	6.455.531,72
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.239.136,38	2.587.295,29
	226.930.775,21	213.879.867,61
	151.392.906,00	149.932.649,30
Rohergebnis		
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	34.124.943,72	33.875.062,64
soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung	10.654.054,87	10.468.245,22
	44.778.998,59	44.343.307,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	51.557.643,13	51.240.349,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.593.817,59	19.101.859,45
Erträge aus Gewinnabführung	0,00	0,00
Erträge aus Beteiligungen	359.000,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13.663,17	7.604,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.393.483,01	2.874.138,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.799.136,11	25.568.123,92
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.429.456,76	12.560.751,27
Außerordentliche Erträge	0,00	0,02
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	201.069,57
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.987.819,78	10.068.550,10
Sonstige Steuern	218.819,41	85.784,34
	5.206.639,19	85.784,34
Konzernjahresüberschuß	14.222.817,57	2.205.347,28
Verlustvortrag	-8.767.756,49	-2.841.256,25
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	3.500.000,00	4.000.000,00
Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Auf andere Gesellschafter entfallene Gewinne	4.837.739,74	4.131.847,52
Konzernbilanzüberschuß/-verlust	-2.882.678,66	-8.767.756,49

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert		
	Stand 01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+)(-)	Zuschreibung	Stand 31.12.2006	Stand 01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+)(-)	Stand 31.12.2006	Stand 31.12.2006	Stand Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. EDV-Programme	2.789.280,96	241.449,99	262.932,36	0,00	0,00	2.767.798,59	2.265.339,33	283.871,18	262.932,36	0,00	2.286.278,15	481.520,44	523.941,63
2. Andere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.789.280,96	241.449,99	262.932,36	0,00	0,00	2.767.798,59	2.265.339,33	283.871,18	262.932,36	0,00	2.286.278,15	481.520,44	523.941,63
Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.991.271.823,94	23.760.133,32	10.825.241,30	40.290.127,72	0,00	2.044.496.843,68	896.730.217,56	42.847.629,83	10.532.318,76	30.864,09	929.076.392,72	1.115.420.450,96	1.094.541.606,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	245.662.384,47	4.004.406,68	306.786,67	1.072.645,64	0,00	250.432.650,12	118.337.926,52	6.249.167,70	306.786,67	1,92	124.280.309,47	126.152.340,65	127.324.457,95
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.126.234,84	11.174.653,73	0,00	254.930,73	0,00	27.555.819,30	3.172.537,92	0,00	0,00	1,73	3.172.539,65	24.383.279,65	12.953.696,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.155,75	0,00	0,00	0,00	0,00	90.155,75	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	90.155,46	90.155,46
5. Bauten auf fremden Grundstücken	7.622.519,30	0,00	0,00	0,00	0,00	7.622.519,30	5.807.554,76	409.897,00	0,00	0,00	6.217.451,76	1.405.067,54	1.814.964,54
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.594.158,43	59.174,35	0,00	0,00	0,00	1.653.332,78	734.193,43	163.479,35	0,00	0,00	897.672,78	755.660,00	859.965,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.830.093,18	1.752.634,54	2.390.072,53	0,00	0,00	18.192.655,19	14.141.385,33	1.477.212,80	2.369.996,47	0,00	13.248.601,66	4.944.053,53	4.688.707,85
8. Anlagen im Bau	33.261.266,57	18.410.426,21	9.208,45	-40.703.637,78	0,00	10.958.846,55	30.867,74	0,00	0,00	-30.867,74	0,00	10.958.846,55	33.230.398,83
9. Bauvorbereitungskosten	2.817.090,51	1.654.359,57	257.895,20	-936.447,97	0,00	3.277.106,91	8.649,04	12.872,77	21.521,81	0,00	0,00	3.277.106,91	2.808.441,47
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.512,50	113.512,50	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.317.275.726,99	60.815.788,40	13.789.204,15	-22.381,66	0,00	2.364.279.929,58	1.038.963.332,59	51.273.771,95	13.344.136,21	0,00	1.076.892.968,33	1.287.386.961,25	1.278.312.394,40
Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	768.902,44	0,00	0,00	0,00	0,00	768.902,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	768.902,44	768.902,44
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	32.878,92	282,65	6.678,62	0,00	0,00	26.482,95	8.139,33	0,00	0,00	0,00	8.139,33	18.343,62	24.739,59
5. Andere Finanzanlagen	115.447,96	121.437,32	0,00	0,00	0,00	236.885,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.885,28	115.447,96
	917.229,32	121.719,97	6.678,62	0,00	0,00	1.032.270,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.024.131,34	909.089,99
Anlagevermögen	2.320.982.237,27	61.178.958,36	14.058.815,13	-22.381,66	0,00	2.368.079.998,84	1.041.236.811,25	51.557.643,13	13.607.068,57	0,00	1.079.187.385,81	1.288.892.613,03	1.279.745.426,02

Konzernanhang 2005 der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS:

ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2006 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 2006 erstellt.

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die ABG 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 blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die folgenden Gesellschaften wurden wegen ihrer untergeordneten Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bewertet, sondern zu ihren Anschaffungskosten angesetzt:

- MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main
- PH Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main
- Arbeitsgemeinschaft Waldstadion -Projektmanagement-, Frankfurt am Main
- MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen
- Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Konzerngesellschaften und wesentliche Beteiligungsgesellschaften

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Anteilseigner
	T EUR	%	T EUR	
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen				
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main	269.507,0			
HELLERHOF GmbH, (**), 1) Frankfurt am Main	34.394,5	86,83	2,5 (2006)	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	22.977,9	92,09	655,1 (2006)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
WOHNHEIM Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnheime und Arbeiterwohnungen mbH, (**), 1) Frankfurt am Main	86.656,6	98,81	2.176,9 (2006)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, (**), 1) Frankfurt am Main	25,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
FAAG TECHNIK GmbH, (**), 1) Frankfurt am Main	4.000,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
Urbane Projekte GmbH, (**), 1) Frankfurt am Main	25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG

2. Assoziierte Unternehmen

(nicht konsolidierte Unternehmen) Ausübung des Wahlrechts gemäß § 311 Abs. 2 HGB. Wegen untergeordneter Bedeutung keine Konsolidierung „at equity“.

MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main	1.991,7	50,00	728,8 (2006)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
PH Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main	40,3	50,00	78,7 (2006)	Frankfurter Aufbau AG
Arbeitsgemeinschaft Waldstadion -Projektmanagement - Frankfurt am Main	590,7	50,00	81,3 (2006)	Frankfurter Aufbau AG
MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen	466,7	50,00	100,1 (2006)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gegründet 07.04.2004

3. Sonstige Beteiligungen

Garagen-Bau und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3.484,0	40,00	58,7 (2005)	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 Abs. 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 Unterschiede betragen, werden sie mit passiven Unterschiedsbeträgen im Eigenkapital saldiert ausgewiesen. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte wurden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Bei Zukauf von weiteren Anteilen wird ein entstehender aktivischer Unterschiedsbetrag offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

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 2006, 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, steuer-

rechtliche Wertansätze aus dem Einzelabschluss in den handelsrechtlichen Konzernabschluss zu übernehmen, ist seit dem 01.01.2003 der Ausweis des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Konzernabschlussebene nicht mehr zulässig.

BEWERTUNGSMETHODEN:

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 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 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden im Konzern zeitanteilig linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 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 Delkreder-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 -ansparungen** sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % nach den Heubeck-Tafeln 2005 G, 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 UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist aus dem beigefügten **Anlagenpiegel** zu ersehen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T € 81.927,4) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T € 34.098,1) ausgewiesen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

	T EUR	T EUR Vorjahr
Forderungen		
aus der Vermietung	32,9	(28,3)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.093,6	(5.203,1)
Sonstige Vermögensgegenstände	0,5	(13,6)

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

EIGENKAPITAL

Das Stammkapital (gezeichnete Kapital) beträgt am Bilanzstichtag T € 102.532,2. Gesellschafter ist die Stadt Frankfurt am Main mit T € 102.530,2 und die AXA Bank AG, Köln, mit T € 2,0.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil ist im Konzernabschluss i. H. v. T € 50.711,2 unter dem Posten andere Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2006 hat die Muttergesellschaft die Anteile der Stadt Frankfurt am Main an der HELLERHOF GmbH erworben. Der hieraus entstandene aktivische Unterschiedsbetrag ist im Konzernabschluss i. H. v. T € 674,3 offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet worden.

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.

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

	31.12.2006 EUR	31.12.2005 EUR
Unfertige Leistungen	4.135.362,27	4.396.563,00
Forderungen aus		
Vermietung	12.808,35	30.632,04
Verkauf von Grundstücken	2.501,04	2.501,04
Betreuungstätigkeit	429,10	181.265,93
Anderen Lieferungen und Leistungen	5.783.784,41	1.048.687,35
Sonstige Vermögensgegenstände	138.736,12	17.603,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	242.241.599,64	276.738.782,63
Erhaltene Anzahlungen	2.922.691,31	3.624.338,45
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	255.237,94	252.716,94
Lieferungen und Leistungen	354.917,38	498.530,72
Sonstige Verbindlichkeiten	1.628.294,36	1.703.007,53

RÜCKSTELLUNGEN

Von den Pensionsrückstellungen entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T € 7.715,3. Von den Pensionsansparungen sind T € 33,3 verfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (T € 31.594,9), die den Steueranteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil betreffen sowie Rückstellungen für strittige Steuern.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von T € 1.047,2 erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** gliedern sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	T EUR
Gewährleistung	5.487,6
Instandhaltung 4.-12. Monat	5.289,0
Schönheitsreparaturen	4.534,4
ausstehende Rechnungen	1.480,0
Instandhaltung 1.-3. Monat	5.455,3
Anderere	7.361,2
	29.607,5

VERBINDLICHKEITEN

Art und Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sowie Art und Form ihrer Sicherheiten ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

In den **erhaltenen Anzahlungen** sind die Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Betreuungsleistungen, Architek-

ten- und Ingenieurleistungen sowie Anzahlungen auf Verkaufsobjekte bilanziert.

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

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieten (T € 248.163 [Vj. T € 241.526]), Umlagen und Gebühren (T € 77.213 [Vj. T € 78.346]), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T € 803 [Vj. T € 883]) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T € 573 [Vj. T € 643]).

Verbindlichkeitspiegel (in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)

Art der Verbindlichkeit	Summe der Verb. EUR	Restlaufzeit			Davon gesichert EUR	Art und Form der Sicherheit
		unter einem Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	583.385.731,55	22.229.522,88	82.434.142,55	478.722.066,12	544.290.363,70	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern*	292.974.661,62	7.152.478,72	27.794.165,64	258.028.017,26	292.803.939,16	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	110.316.607,53	110.316.607,53	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	(105.804.610,56)	(105.804.610,56)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	9.913.620,09	8.202.164,11	489.520,00	1.221.935,98	0,00	
gegen. verb. Unternehmen	(9.865.176,95)	(8.026.556,30)	(530.507,45)	(1.308.113,20)	(0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	43.396.050,54	42.827.568,09	560.238,30	8.244,15	0,00	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(26.720.441,72)	(26.200.705,17)	(519.736,55)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	12.864.726,73	12.864.726,73	0,00	0,00	0,00	
	(11.825.010,63)	(11.825.010,63)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	1.052.851.398,06	203.593.068,06	111.278.066,49	737.980.263,51	837.094.302,86	
	(1.035.226.471,10)	(176.312.025,72)	(108.509.852,60)	(750.404.592,78)	(835.362.674,89)	

* davon:	Kreditinstitute EUR	andere Kreditgeber EUR
Objektdauerfinanzierungsmittel	580.770.190,91	290.840.898,04
Unternehmensfinanzierungsmittel	2.078.425,19	0,00
Annuitätsbeihilfedarlehen	537.115,45	2.133.763,68
	583.385.731,55	292.974.661,72

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T € 1.981,2 (Vj. T € 7.626,9) Erträge aus Anlageverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T € 2.548,0 (Vj. T € 2.358,1) sowie Erträge aus früheren Jahren von T € 3.505,9 (Vj. T € 3.815,2) und Erträge aus Schadenersatzleistungen von T € 1.453,8 (Vj. T € 4.543,6) enthalten.

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für **Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

	T EUR
Betriebskosten	83.036,9
Instandhaltung	114.444,1
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.111,6
	209.592,6

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.

PERSONALAUFWAND

Die Aufwendungen für die **Altersversorgung** belaufen sich auf T € 4.027,6 (Vj. T € 3.854,1).

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Der Zinsaufwand betrifft im wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Aufwendungen für KSt, KapESt und Solidaritätszuschlag sowie Erträge aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T € 1.047,2).

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	64.300,5
Erbbauzinsverpflichtungen p.a.	9.785,2
Miet-, Leasing-, Wartungskosten	835,8
	74.921,5

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2006 in Höhe von € 27,1 Mio.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2006 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer des Konzerns betrug 557 Angestellte und 156 gewerbliche Arbeitnehmer.

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 € 892,3 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2006 Aufwandsentschädigungen von insgesamt € 1.980,00.

Frankfurt am Main, 11. Mai 2007

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

(Junker)

(Dr. iur. Eichstaedt)

(Bosinger)

Konzerneigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Gewinn- rücklagen EUR	Ausgleichs- posten für Anteile anderer Gesellschafter EUR	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn EUR	Passiver Unterschieds- betrag aus der Kapital- konsolidierung EUR	Konzern- eigenkapital EUR
Stand am							
31. Dezember 2005	102.532.173,04	38.016.269,31	191.215.061,25	7.801.812,62	-8.767.756,49	47.425.332,93	378.222.892,66
Kapitalerhöhung	6,96						6,96
Zuführung Gewinnrücklagen			3.500.000,00		-3.500.000,00		0,00
Gezahlte Dividenden					-4.837.739,74		-4.837.739,74
Konzernjahresüberschuss					14.222.817,57		14.222.817,57
Veränderung Anteile Dritter				-1.152.216,32			-1.152.216,32
Veränderung Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung			-674.309,10				-674.309,10
Stand am							
31. Dezember 2006	102.532.180,00	38.016.269,31	194.040.752,15	6.649.596,30	-2.882.678,66	47.425.332,93	385.781.452,03

BERICHT DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung

der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Frankfurt am Main, den 25. Mai 2007

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Simon-Heckroth, Wirtschaftsprüfer
gez. Braun, Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Veröffentlichung von Texten und Bildern nur mit Genehmigung der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

KONZEPT UND GESTALTUNG:

Karnath & Partner KG, Ffm

TEXT:

Andreas Mauritz, Karlsruhe

FOTOGRAFIE:

Alle Fotos von Jochen Müller, Ffm
S. 19, *Elias Jreisat*
von Andreas Mauritz
S. 33, *Howard-Philipp-Haus*
von Wohnheim GmbH

DRUCK:

Schmidt & more Drucktechnik GmbH,
Ginsheim-Gustavsburg