



Kennzahlen der ABG FH (Konzern) 2007 Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	2007	2006	2005	2004
Wohnungen (Anzahl)	49.532	49.733	49.799	50.089
Sonstige Mieteinheiten (Anzahl)	30.449	30.354	28.570	28.420
Wohnfläche (qm)	2.975.457	2.949.209	2.943.978	2.980.311
Mitarbeiter (Anzahl)	874	713	713	731
Instandhaltung (T €)	113.427	114.444	113.763	114.183
Investitionen (T €)	60.205	61.179	51.867	47.820
Anlagevermögen (T €)	1.391.129	1.288.892	1.279.745	1.283.270
Mittel- und langfristige Fremdmittel (T €)	912.289	864.065	873.893	918.889
EBITDA (Mio. Euro)	118	92	89	94
Bilanzsumme (T €)	1.646.412	1.523.532	1.504.300	1.537.343
Konzernjahresüberschuss (T €)	46.499	14.223	2.205	9.948
Eigenkapital-Quote (%)	26,2	25,3	25,1	24,7
Umsatzerlöse (T €)	394.274	367.171	334.231	330.938

Geschäftsbericht 2007

INHALT

Chronik des Jahres 2007	10
--------------------------------------	----

Kurzberichte ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften

Konzernstruktur	20
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	22
Frankfurter Aufbau AG	24
HELLERHOF GmbH	26
WOHNHEIM GmbH	28
MIBAU GmbH	30
MERTON WOHNPROJEKT GmbH	31
SAALBAU GmbH	32

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Lagebericht	36
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang	45
Anlagenspiegel	48
Bericht der Prüfungsgesellschaft	50
Bericht des Aufsichtsrates	51

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Konzernlagebericht	52
Konzernbilanz	58
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	60
Konzernanlagenspiegel	61
Konzernanhang	64
Konzern- und Beteiligungsgesellschaften	65
Bericht des Konzernabschlussprüfers	71
Impressum	72



EREIGNISSE DES JAHRES 2007

CHRONIK



INTELLIGENTE KONZEPTE FÜR EINE SOZIALE STADTGESTALTUNG

Mit attraktiven Neubauprojekten, Wohnungen für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen, neuen Serviceleistungen für Mieterinnen und Mieter und der kontinuierlichen Weiterentwicklung energiesparender Gebäudetechnologien leistet die ABG FRANKFURT HOLDING einen Beitrag zu einer guten Stadtentwicklung in Frankfurt am Main.



Hansa Allee Westend, Animation

Die ABG FRANKFURT HOLDING blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die für 2007 gesetzten Ziele wurden nicht nur erreicht, sondern übertroffen. Während in den vergangenen Jahren Modernisierungsmaßnahmen im Bestand den Schwerpunkt bildeten, wurde 2007 wieder stark in den Wohnungsneubau investiert. Die laufenden Bauprojekte im Markomannenweg, Alemannenweg, Bingelsweg, in der Cordierstraße, im Höchster Alleeviertel und in der Hansa Allee Westend verlaufen planmäßig. Das CAMPO am Bornheimer Depot wird im Markt sehr gut angenommen. Ebenso wie bei anderen Passivhausprojekten des Konzerns konnten die Wohnungen in sehr kurzer Zeit vermarktet werden.

Mit der positiven konjunkturellen Entwicklung ist im Vergleich zu den vergangenen Jahren ein deutlicher Anstieg der Baupreise zu verzeichnen. Seit 2004 sind die Preise um ca. 20 bis 25 Prozent gestiegen. Was die Material- wie auch die Lohnkosten betrifft, kann wieder mit größerer Sicherheit kalkuliert werden, wenn auch auf hohem Niveau. Ob es zu weiteren Preissteigerungen kommt, bleibt abzuwarten.

Die Nachfrage nach Wohnungen in allen Preislagen ist in Frankfurt nach wie vor gut. Dies gilt für den sozialen Wohnungsbau ebenso wie für preisfreie Wohnungen. Hier setzt sich der Trend fort, dass urbane Lagen im Zentrum wesentlich marktgängiger sind und zu höheren Konditionen vermarktet werden können als Lagen am Rande der City. Die Mieten insgesamt haben sich relativ stabilisiert, mit exorbitanten Erhöhungen ist nicht zu rechnen. Der Mietermarkt ist nach wie vor zwar eng, aber frei von größeren Spannungen. Positiv hat sich der Rückgang der Arbeitslosigkeit auf geringere Ertragseinbußen durch Mietrückstände ausgewirkt.

KONZERNENTWICKLUNG: SAALBAU GMBH UND HELLERHOF GMBH INTEGRIERT – SERVICEANGEBOTE WEITER AUSGEBAUT

Als jüngste Konzerntochter wurde zum 1. Januar 2007 die SAALBAU GmbH in die ABG FRANKFURT HOLDING integriert. Mit der Bewirtschaftung der Bürgerhäuser in den Stadtteilen ist die ABG FH nun in einem neuen Geschäftsbereich aktiv, der sich hinsichtlich der Strukturen, der Finanzierung und der betriebswirtschaftlichen Vorgänge von der klassischen Wohnungswirtschaft unterscheidet und besondere Kompetenzen erfordert. Mit der SAALBAU GmbH ist der Konzern hier gut aufgestellt, wie Geschäftsführer Frank Junker betont. „Die SAALBAU trägt mit ihren Bauten in vielen Stadtteilen Frankfurts dazu bei, den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Kommunikation zu geben. Damit gibt die Gesellschaft den Bemühungen der Konzernunternehmen, urbanes Wohnen lebenswert zu gestalten, zusätzliche Impulse,

JANUAR

01.01.07 SAALBAU GmbH ist neue Tochter des ABG FH Konzerns

11.01.07 Richtfest Hühnerweg 26–28

FEBRUAR

Unterliederbach, Alemannenweg bezugsfertig

Baubeginn Hansa Allee Westend
Zweiter Teil WHO-Studie durchgeführt



V.l.n.r.: Hans-Jürgen Bosinger, Dr. Andreas Eichstaedt, Frank Junker

MÄRZ

- 01.03.07 Übergabe des Bewilligungsbescheides durch Staatsminister Udo Corts für das Projekt Markomannenweg
- 23.03.07 Unterzeichnung des Kaufvertrages Diakonissenareal

APRIL

- Intergration der HELLERHOF GmbH in die Service Center Struktur



Frank Junker im Interview

indem die Bewohner in das städtische Geschehen mit einbezogen werden und dem Entstehen von Anonymität entgegengewirkt wird.“

Eine besondere Integrationsaufgabe im Geschäftsjahr war die Eingliederung der HELLERHOF GmbH in die Servicestrukturen der ABG FRANKFURT HOLDING. Für die HELLERHOF Mitarbeiter war diese Anpassung mit neuen Aufgaben verbunden. Besonders vor dem Hintergrund der kurzfristigen Entscheidung zur Übernahme war der Prozess eine besondere Herausforderung: Innerhalb von nur knapp vier Wochen wurde das komplette Unternehmen völlig neu strukturiert und die Mietverhältnisse und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft und damit das gesamte operative Geschäft übernommen. „Das war eine logistische Meisterleistung, für deren erfolgreiche Umsetzung ich mich bei allen Beteiligten bedanken möchte“, hebt Junker hervor.

Verbunden mit der Übernahme war die Veränderung der bestehenden Service-Center-Strukturen des Gesamtkonzerns. Die Zuständigkeitsbereiche der Service-Center wurden neu geordnet, wofür ABG FH Mitarbeiter zwischen Service-Centern ausgetauscht und Liegenschaften neu zugewiesen wurden. Dieser Prozess konnte bei laufendem Betrieb bewältigt werden. Als Ergebnis der Neuordnung können die Mieter nun unabhängig davon, bei welcher Gesellschaft sie ihren Mietvertrag haben, wohnungsnahen Service der ABG Service-Center in Anspruch nehmen. Darüber hinaus wurde das neue Service-Center West in der Eppenhainer Straße gegründet und hat unter neuer

MAI

02.05.07 Service-Center West eröffnet

14.05.07 Kaufvertrag Wiesenhüttenstift/
Hofgarten

JUNI

16.06.07 Tag des Passivhauses

Führung seinen Betrieb aufgenommen. Mitarbeiter der ABG FH Service-Center betreuen von hier aus nun auch Objekte aus dem Bestand der ABG FH, der HELLERHOF GmbH und der MIBAU GmbH, die zuvor nicht von diesem Standort aus bewirtschaftet wurden.

MIETER UND KONZERN PROFITIEREN VON WOHNRAUMNAHEN DIENSTLEISTUNGEN

Neben dem „Service auf kurzen Wegen“, den die ABG FRANKFURT HOLDING mit den Service-Centern bietet, wurden im Jahr 2007 weitere wohnungsnah Serviceangebote, insbesondere für die ältere Mieterschaft, ausgebaut. So setzte der Konzern erstmals Siedlungshelfer im Stadtteil Gallus ein. „In Anbetracht des demografischen Wandels stellen wir uns seit Jahren die Frage, wie wir dazu beitragen können, dass ältere Bürgerinnen und Bürger so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden bleiben können“, erklärt Frank Junker. „Uns ist bewusst, dass man es sich als alter oder älterer Mensch nur schwer vorstellen möchte, irgendwann in ein Heim am Rand der Stadt verbannt zu werden, und das wollen wir nach

Möglichkeit unseren Mieterinnen und Mietern nicht zumuten.“ Zu den unbürokratischen Hilfeleistungen der Siedlungshelfer gingen bereits nach den ersten Wochen positive Rückmeldungen ein. Mit solchen Angeboten wertet die ABG FH nicht nur die Wohn- und Lebensqualität ihrer Mieterinnen und Mieter auf, sondern profitiert auch davon: Wenn Mieter so lange wie möglich in ihren Wohnungen bleiben können, trägt dies nicht nur zur Stabilisierung des Quartiers bei, auch Instandhaltungsaufwendungen werden gespart, die jeder Umzug und eine hohe Fluktuation für den Vermieter mit sich bringen. Mit den Serviceangeboten erreiche man deshalb eine sozialpolitische wie auch wohnungswirtschaftliche Win-win-Situation, betont der ABG FH Geschäftsführer. „Auch wenn wir solche Leistungen nicht kostendeckend anbieten können, sehen wir darin im weitesten Sinne eine Art der Kundenbindung.“ Bei derartigen Angeboten setzt der Konzern auf die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, Institutionen und Firmen in Frankfurt, die über entsprechende Kompetenzen und Ressourcen verfügen.



Siedlungshelfer bieten Serviceleistungen vor allem für ältere Mieter

„Uns ist bewusst, dass man es sich als alter oder älterer Mensch nur schwer vorstellen möchte, irgendwann in ein Heim am Rand der Stadt verbannt zu werden, und das wollen wir nach Möglichkeit unseren Mieterinnen und Mietern nicht zumuten.“

JULI

11.07.07 Bilanzpressekonferenz

Mietverträge Richard-Wagner-Straße auf FAAG übergegangen

AUGUST

Hühnerweg bezugsfertig

Nicht zuletzt ist ein angenehmes Wohnumfeld wichtig für eine gute Lebensqualität in Frankfurt. Dass sich das Konzernengagement in diesem Bereich lohnt, zeigte unter anderem das Gallus-Fest im September. Vor acht Jahren als kleines Mieterfest ins Leben gerufen, hat es sich in Zusammenarbeit mit dem Vereinsring Gallus zu einem der größten Mieterfeste in Frankfurt entwickelt. „Hier ist aufgegangen, was wir erhofft haben“, so Frank Junker. „Eine Stärkung

Vermarktung der Passivhausprojekte – auf eine große Nachfrage trifft und an deren Optimierung im Konzern kontinuierlich gearbeitet wird. Auch im Jahr 2007 bestätigte sich die Vorreiterrolle der ABG FH auf diesem Feld unter anderem am großen Interesse, das den Projekten in Frankfurt entgegengebracht wurde. Besuchergruppen aus Belgien, Österreich und China, sehr viele Architekten und Ingenieure aus Deutschland, Bauträgergesellschaf-



des Wir-Gefühls und damit auch unserer Kundenbindung. Wir wollen, dass die Menschen aus der Anonymität kommen, sich bei solchen Festen engagieren und in Kommunikation treten, mit Nachbarn, den Bürgern anderer Stadtteile, mit Besuchern und natürlich auch mit uns.“

**INNOVATIVE GEBÄUDETECHNOLOGIE
SENKT KOSTEN**

Nichts ist beständiger als der Wandel. Im Besonderen trifft dies auf die Passivhaustechnologie zu, die – das zeigt die äußerst schnelle

ten und Vertreter der Politik informierten sich vor Ort. „Vor zehn bis 15 Jahren wäre es noch undenkbar gewesen, dass 50 bis 60 Vertreter der Stadt Freiburg im Breisgau, angeführt von einer Bürgermeisterin, sich bei uns in Frankfurt Passivhausprojekte angeschaut hätten“, betont Junker. „Früher wäre es umgekehrt gewesen.“ Im stadtgestalterischen Sinne zielen die Planungen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auch drauf ab, die Passivhäuser mit anspruchsvoller Architektur in das Stadtbild zu integrieren. Mit den Projekten in der

SEPTEMBER	OKTOBER
Sanierung des Frankensteiner Hofes Beginn der Vermietung der Wohnungen Seniorenwohnanlage Johanna-Melber-Weg 08.9.07 Gallus-Fest 22.9.07 Karreefest	Seit 01.10.07 Siedlungshelfer/innen im Gallus 27.10.07 Bepflanzungsaktion und Mieterfest in Hausen, Obergasse

Gremplstraße und dem Sophienhof hat der Konzern bereits gezeigt, dass bei Passivhäusern kein Widerspruch zwischen extrem guter Wärmedämmung und anspruchsvoller und ansprechender Architektur besteht. Bei den laufenden Projekten wie dem CAMPO Bornheim und der Errichtung hochwertiger Wohnungen in der Hansaallee im Westend wird dieser Weg konsequent fortgesetzt. Hier wurden mit Stefan Forster, Michael Landes, Jo Franzke, Karl Dudler, Scheffler+Partner und AS&P hochkarätige Architekten mit der Planung beauftragt.

„PASSIVHAUSSTANDARD 3.0“

Die Passivhaustechnologie wird im Konzern kontinuierlich verbessert. Die jüngste technologische Evolutionsstufe der ABG FRANKFURT HOLDING ist der „Passivhausstandard 3.0“, mit dem der ohnehin bereits hohe Wohnkomfort der Passivhauswohnungen weiter gesteigert wird. Zusätzlich zur Passivhaustechnologie kommen in der Hansa Allee Westend Solar- und auch Geothermie zum Einsatz, wodurch die Umwelt geschont und die Kosten für Heizung und Warmwasser nochmals gesenkt werden. In den neuesten Passivhauswohnungen können die Bewohner die Temperatur raumweise regeln.

Mit der Sanierung von Wohngebäuden aus den 50er Jahren in der Rotlintstraße wurde ein zweites Projekt zur Sanierung von Bestandsimmobilien im Passivhausstandard gestartet. Hier beschreitet die ABG FH im Rahmen einer energetischen Optimierung einen ganz neuen Weg und bietet als erstes Immobilienunternehmen in Hessen ein Warmmietenmodell an.

Möglich wird dies durch die Ergänzung des Passivhausstandards durch weitere Komponenten: Zur Wärmeerzeugung wird ein CO₂-neutrales Blockheizkraftwerk errichtet, das mit Rapsöl als biogenem Kraftstoff gespeist wird. Der damit erzeugte Strom wird an die Mainova verkauft, der Betrag wieder dem Betrieb der Heizanlage zugeschrieben. Ergänzt wird die ausgeklügelte Energie- und Wärmeversorgung durch Solarthermie. Das Ergebnis ist eine so

Die jüngste technologische Evolutionsstufe der ABG FRANKFURT HOLDING ist der „Passivhausstandard 3.0“, mit dem der ohnehin bereits hohe Wohnkomfort der Passivhauswohnungen weiter gesteigert wird.

geringe Nebenkostenbelastung im Heizkostenbereich, dass die Abrechnung der einzelnen Posten teurer wäre, als den Mietern eine Warmmiete anzubieten, in der die Heizkosten bereits enthalten sind. Durch das hessische Wirtschaftsministerium wird dieses Pilotprojekt gefördert und wissenschaftlich begleitet. In Anbetracht der Fortschritte bei der energetischen Gebäudeausstattung kann dieses Modell als viel versprechendes Konzept für künftige Neubau- und Sanierungsprojekte gesehen werden. Eine weitere Neuerung beim

NOVEMBER

- 22.11.07 Ministerpräsident Koch nimmt erste Getreideheizung Frankfurts in Betrieb (Iselinstraße)
- 22.11.07 Kammeroper zu Gast im Hofgarten

DEZEMBER

Projekt Rotlintstraße ist, dass für die Wärmedämmung vorgefertigte Holzelemente, die in heimischen Zimmereibetrieben hergestellt wurden, vor die Fassade gestellt werden. Der Innenraum zwischen Fassade und neuer Hülle wird mit Zellulose ausgeblasen. Neben technischen Vorteilen, wie einer witterungsunabhängigen Verarbeitung, ist der Konzern mit diesem Verfahren ohne Einbußen bei den Wärmewerten und beim Raumklima unabhängiger von den kontinuierlichen Preiserhöhungen der Wärmedämmstoffindustrie.

Eine weitere innovative Technologie brachte die ABG FH im Jahr 2007 in der Iselinstraße auf den Weg, wo im November der hessische Ministerpräsident Roland Koch die erste Getreideheizung Hessens in Betrieb nahm. Die Anlage in einem Mehrfamilienhaus bringt mehrfachen Nutzen: Neben der CO₂-Minimierung durch den biogenen Brennstoff profitiert die Landwirtschaft von einer sicheren Abnahmeoption, was Arbeitsplätze in der Region sichert.

ERSTE ERGEBNISSE DER WHO-STUDIE ZUR WOHNGESUNDHEIT

Dass das Leben in optimal sanierten und modernen Wohnungen nicht nur positiv für das Portemonnaie, sondern auch für die Gesundheit ist, zeigen die Ergebnisse des zweiten Teils einer WHO-Studie zur Wohngesundheit, der im Frühjahr in Altbauten und wärmege-

ten Bauten der ABG FH durchgeführt wurde: Das gesundheitliche Wohlbefinden von Personen, die aus nicht sanierten Wohnungen mit Kohle-, Öl- oder Einzelöfen in eine wärmege-dämmte, energetisch optimierte Wohnung gezogen sind, hat sich nicht unerheblich verbessert. Die Studie zeige, dass man auf dem richtigen Weg sei, so Geschäftsführer Frank Junker.

Ein großer Fortschritt konnte auch bei der energetischen Sanierung von denkmalgeschützten Ernst-May-Häusern erreicht werden. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem städtischen Denkmalamt wurde im Konsens vereinbart, dass die Gebäude wärmege-dämmt werden können und die historischen Elemente aus der May-Ära wieder herausgearbeitet werden. „Das sind Baudenkmäler, die wir unterhalten wollen und müssen“, so Junker. „Aber in den Gebäuden leben Menschen, die natürlich einen Anspruch darauf haben, dass die Nebenkostenbelastung so gering als möglich gehalten wird.“

SOZIALE STADTEILGESTALTUNG DURCH INTELLIGENTE BELEGUNGSPOLITIK

Eine Gesellschaft lebt von ihrer Pluralität. Für die ABG FRANKFURT HOLDING bedeutet dies, dass sich im Wohnungsbestand ein Querschnitt der Frankfurter Stadtbevölkerung widerspiegeln soll. Darum umfasst das Angebot des Konzerns Sozialwohnungen genauso wie

Das gesundheitliche Wohlbefinden von Personen, die aus nicht sanierten Wohnungen mit Kohle-, Öl- oder Einzelöfen in eine wärmege-dämmte, energetisch optimierte Wohnung gezogen sind, hat sich nicht unerheblich verbessert.



Eigentumswohnungen im Hochpreissegment, die jetzt durch die Frankfurter Aufbau AG im Hofgarten am Holzhausenviertel realisiert werden. Nicht nur für die Sozialwohnungen gilt, dass bei der Quartiersbelegung keine Segregation betrieben wird, indem man nur einzelne Mietergruppen wie Singles, Familien mit Kindern oder Senioren bevorzugt. Bei Projekten wie der 2007 beschlossenen Neugestaltung des Diakonissenareals wird eine gesunde Mischung aus jung und alt angestrebt, indem das Wohnangebot durch Dienstleistungen wie eine Kindertagesstätte und Unterstützungsangebote der Diakonie ergänzt wird.

Aus Gründen einer ausgewogenen Belegungspolitik unterstützt die ABG FRANKFURT HOLDING das Programm der Stadt

Frankfurt zum Ankauf von Belegungsrechten. Dadurch kann die Subvention einer preisfreien Wohnung verkürzt werden, wenn sich die finanzielle Situation des Mieters verbessert. „Dies ist aus unserer Sicht aus sozialpolitischen Erwägungen äußerst wichtig und sinnvoll“, konstatiert Junker. So entstünden nicht mehr 100 Neubau-Sozialwohnungen an einer Stelle, mit den möglicherweise daraus resultierenden Problemen. Stattdessen könnten Sozialwohnungen sozialverträglich in die Bestände im ganzen Stadtgebiet eingestreut werden. „Damit entfällt die Stigmatisierung der Bewohner bestimmter Viertel.“ Ziel der ABG FRANKFURT HOLDING ist es, hinsichtlich der Belegungsrechte der Stadt jährlich 100 Wohnungen anzudienen. Die Nachfrage hierfür sei vorhanden, so Junker.

Pressekonferenz Diakonissenareal

v.l.: Thomas Eckert, UPG, Oberin Heidi Steinmetz, Frank Junker, Geschäftsführer ABG FRANKFURT HOLDING, Pfarrer Bernd Laukel, theologischer Vorstand Diakonissenhaus Frankfurt, Dagmar Riedl, kaufm. Vorstand Diakonissenhaus Frankfurt

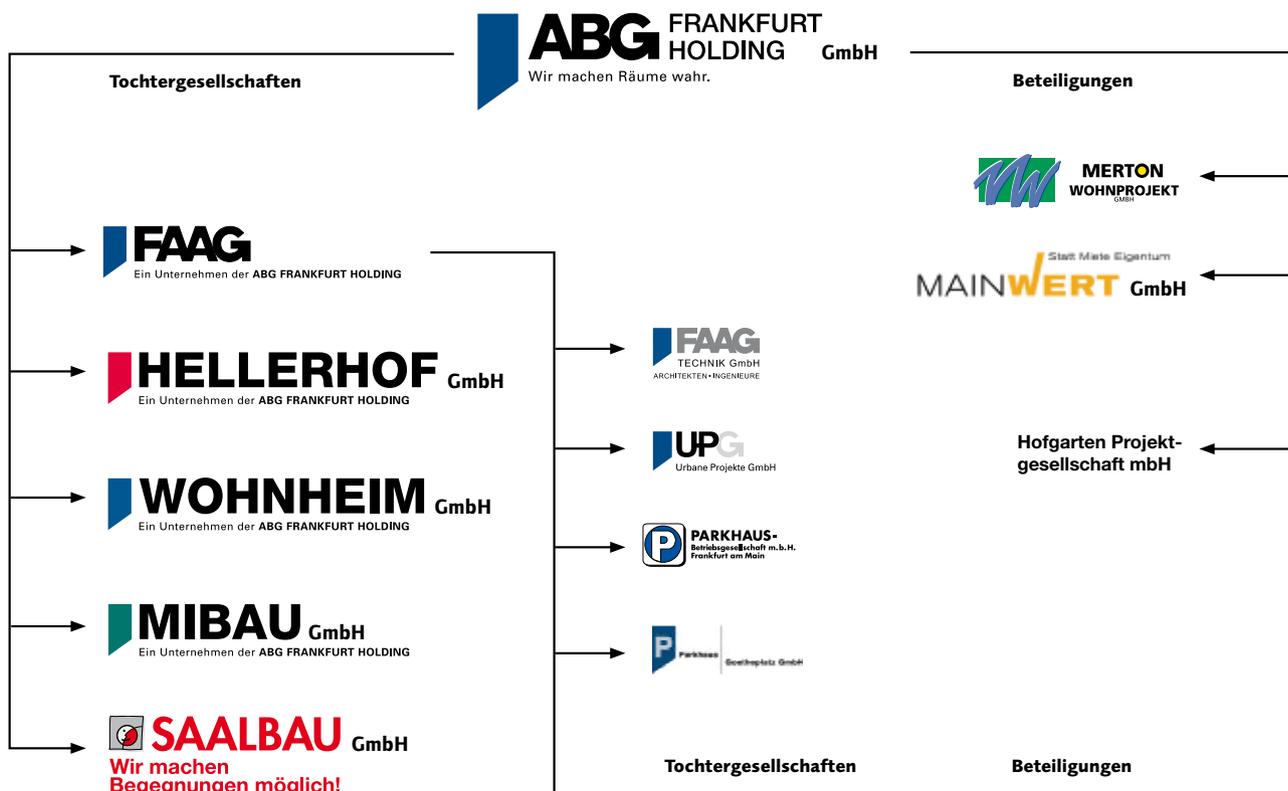


ABG FRANKFURT HOLDING UND TOCHTERGESELLSCHAFTEN

KURZBERICHTE



KONZERNSTRUKTUR 2007



	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	Frankfurter Aufbau AG	HELLERHOF GmbH
Gründungsjahr	1890/1996	1901	1901
Gezeichnetes Kapital	102,5 Mio. €	14,6 Mio. €	15,2 Mio. €
Bilanzsumme	729,0 Mio. €	369,7 Mio. €	150,6 Mio. €
Bewirtschaftete Wohnungen	20.810	5.459	6.505
Sonstige Mieteinheiten	3.439	2.068	1.329
Instandhaltung	64,7 Mio. €	12,8 Mio. €	13,5 Mio. €
Investitionen	15,9 Mio. €	9,2 Mio. €	6,2 Mio. €
Neubau/Sanierung	11 WE	14	-
Sonstige Mieteinheiten	12	-	-
Mitarbeiter	264	161	-

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 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) 2608-0
 Fax: (069) 2608-277
 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

MIBAU GmbH

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

FAAG TECHNIK GmbH

Gutleutstraße 40
 60329 Frankfurt am Main
 Tel.: (069) 2698-422
 Fax: (069) 2698-560
 E-Mail: a.schroeder@faag.abg-fh.de

UPG Urbane Projekte GmbH

Gutleutstraße 40
 60329 Frankfurt am Main
 Tel.: (069) 2698-462
 Fax: (069) 2698-563
 E-Mail: m.hannig@upg.abg-fh.de

**PBG Parkhaus-Betriebs-
gesellschaft mbH**

Konrad-Adenauer-Straße 15
 60313 Frankfurt am Main
 Tel.: (069) 2998-890
 Fax: (069) 2998-8955
 E-Mail: posteingang@pbg.abg-fh.de

SAALBAU GmbH

Eschersheimer Landstr. 23
 60322 Frankfurt am Main
 Tel.: (069) 15308-0
 Fax: (069) 15308-3 15
 E-Mail: info@saalbau.com

Parkhaus Goetheplatz GmbH

Gutleutstraße 40
 60329 Frankfurt am Main
 Tel.: (069) 2698-800
 Fax: (069) 2698-815
 E-Mail: st.voller@faag.abg-fh.de

MERTON WOHNPROJEKT GmbH

Lurgiallee 5
 60439 Frankfurt am Main
 Tel.: (069) 97 12 12-0
 Fax: (069) 97 12 12-12
 E-Mail: info@mgvv.de

MAINWERT GmbH

Berliner Straße 19
 74321 Bietigheim-Bissingen
 Tel.: (069) 2608-373
 Fax: (069) 2608-374
 E-Mail: post@abg-fh.de

Hofgarten Projektgesellschaft mbH

Kreuznacher Straße 30
 60486 Frankfurt am Main
 Tel.: (069) 2698-800
 Fax: (069) 2698-815
 E-Mail: stadtentwicklung@faag.abg-fh.de

MIBAU GmbH

1930

4,7 Mio. €

42,4 Mio. €

1.874

550

5,8 Mio. €

-

-

-

-

WOHNHEIM GmbH

1951

34,5 Mio. €

475,7 Mio. €

14.241

5.506

17,6 Mio. €

24,3 Mio. €

28 WE

15

131

MERTON WOHNPROJEKT GmbH

1998

50,0 T €

3,9 Mio. €

-

-

-

-

-

-

-

SAALBAU GmbH

1951

9,7 Mio. €

87,3 Mio. €

-

34

3,4 Mio. €

1,1 Mio. €

-

-

130

HOCHWERTIGE WOHNUNGEN IN PASSIVHAUS- BAUWEISE – NEUBAU HANSA ALLEE WEST- END

Neben ihren Aufgaben als konzernleitende Holding verwaltet die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH rund 24.000 eigene Wohnungen und weitere Mieteinheiten. Im Jahr 1890 von Frankfurter Bürgern gegründet, insbesondere um die Wohnverhältnisse der Fabrikarbeiter in Frankfurt zu verbessern, begleitet das Unternehmen bis heute aktiv die städtebauliche Entwicklung in der Stadt. Die ABG FH investiert kontinuierlich in Modernisierungs- und Wohnungsbauprojekte, um nachhaltig attraktive Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen anbieten zu können. Einen Schwerpunkt bilden die energetische Optimierung und die Passivhaustechnologie.

Dass sich eine kosten- und energiebewusste Bauweise und eine hochwertige architektonische Gestaltung nicht ausschließen, zeigt die ABG FRANKFURT HOLDING bei ihrer derzeit größten Neubaumaßnahme Hansa Allee

Westend. Im Frühjahr 2007 begannen die Bauarbeiten für das Projekt mit einem Volumen von rund 50 Millionen Euro. Auf dem 13.600 m² großen Areal in exponierter städtischer Lage an der Hansaallee und Bremer Straße, zwischen dem Westend, dem Holzhausenviertel und dem Universitätscampus entstehen drei Wohn-Solitäre mit insgesamt 200 neuen Miet- und Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise. Verantwortlich für die Planungen sind die vier renommierten Frankfurter Architekten Stefan Forster, Jo Franzke, Michael Landes und Karl Dudler.

WARMMIETENMODELL IN DER ROTLINTSTRASSE

Bei Neubau- und Modernisierungsprojekten setzt das Unternehmen ABG FH konsequent auf eine energiesparende Bauweise und Haustechnik. In der Rotlintstraße im Nordend fiel der Startschuss für die Modernisierung von drei Wohngebäuden aus den 50er Jahren auf Passivhausstandard. Bei dem durch das Land Hessen geförderten Pilotprojekt mit einem Volumen von rund 5,4 Millionen Euro setzt

Bei Neubau- und Modernisierungsprojekten setzt das Unternehmen ABG FH konsequent auf eine energiesparende Bauweise und Haustechnik.

PROJEKTE 2007

- **Energetische Sanierung Rotlintstraße 116-128**
Investitionsvolumen: 5,4 Mio. Euro
- **Hansa Allee Westend**
Mehrgenerationenquartier mit 200 Passivhaus-Wohnungen
Investitionsvolumen: 51 Mio. Euro, Bauzeit: 2006-2008
- **CAMPO am Bornheimer Depot**
140 Passivhaus-Wohnungen, Investitionsvolumen: 39 Millionen Euro
Projektzeit: 2005-2008



CAMPO am Bornheimer Depot,
Animation

die ABG FH die bisherigen Erfahrungen bei der energetischen Altbaumodernisierung um. Die Mieter profitieren nach der baulichen Aufwertung von einem um das Zehnfache auf jetzt 15 kWh pro Quadratmeter gesunkenen Energieverbrauch. Zur Wärmeerzeugung wird ein mit Rapsöl betriebenes Blockheizkraftwerk und Sonnenenergie eingesetzt. Im Ergebnis sind die Kosten für Heizung und warmes Wasser so niedrig, dass die Wohnungen künftig zu einer All-inclusive-Warmmiete angeboten werden.

Mit dem Bau begonnen wurde das neue, familienfreundliche Wohnquartier CAMPO am Bornheimer Depot. Auf dem Gelände des denkmalgeschützten Bornheimer Straßenbahndepots ist ein neues attraktives Stadtteilzentrum entstanden. Bereits Anfang 2007 waren sämtliche 55 Passivhaus-Eigentumswohnungen verkauft.

AUSBAU DES MIETERSERVICE

Mit dem Siedlungshelfer-Angebot im Stadtteil Gallus wurde ein erster Schritt getan, um den wohnungsnahen Service weiter auszubauen. Ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Mieterinnen und Mieter können bei kleineren Arbeiten und Erledigungen Unterstützung durch handwerklich begabte ehemalige Arbeitslose in Anspruch nehmen. Bei diesem Projekt arbeitet die ABG FRANKFURT HOLDING mit der BIWAG, Gesellschaft für betriebliche Integration GmbH & Co KG und der Rhein-Main-Jobcenter GmbH zusammen. Mehr Kundennähe bedeutet auch die Integration der Mietverhältnisse der HELLERHOF GmbH in die Servicestrukturen der ABG FH. In der Eppenhainer Straße wurde das Service-Center West neu eröffnet und die Zuschnitte der übrigen drei Service-Center neu geordnet, so dass alle Mieter nun von wohnortnaher Betreuung und Beratung durch die Service-Teams der ABG FRANKFURT HOLDING profitieren.

Mit Dienstleistungen von der Projektentwicklung über Planung, Baumanagement und Gebäudeverwaltung bis zur Stadtentwicklung bietet die Frankfurter Aufbau AG mit ihren Tochtergesellschaften FAAG TECHNIK GmbH und Urbane Projekte GmbH umfassenden kaufmännischen und planerischen Service. Als Bauträger investiert die Gesellschaft zudem in eigene Projekte.

Die Frankfurter Aufbau AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Am 31. Dezember 2007 verwaltete die FAAG 5.459 eigene und 269 externe Wohnungen, 259 Wohnheimplätze, 434 Gewerbeeinheiten, 1.634 Einzelgaragen und Kfz-Abstellplätze. Auch 2007 zeigte sich, dass Passivhaus-Wohnungen hervorragend vom Markt angenommen werden. Die Vermarktung des bislang europä-

weit größten Passivhausprojekts SophienHof wurde in Rekordzeit abgeschlossen. Auf sehr große Nachfrage stießen auch die 14 Passivhaus-Wohnungen in der neu errichteten Wohnanlage im Hühnerweg in Sachsenhausen, die seit Juli 2007 vermietet sind.

Abgeschlossen wurden die Verträge über den Teilerwerb des Diakonissenareals sowie der Kaufvertrag über das denkmalgeschützte Stiftungshaus des Wiesenhüttenstifts im Hofgarten, in dem die FAAG gemeinsam mit Groß & Partner für 40 Millionen Euro 85 exklusive Wohnungen realisieren wird.

Insgesamt wurden 12,8 Millionen Euro in die Gebäudemodernisierung und -sanierung investiert. Hier lag der Schwerpunkt bei der energetischen Optimierung, um den Bestand langfristig marktgerecht zu halten.

Auch 2007 zeigte sich, dass Passivhaus-Wohnungen hervorragend vom Markt angenommen werden. Die Vermarktung des weltweit größten Passivhausprojekts SophienHof wurde in Rekordzeit abgeschlossen.

PROJEKTE 2007

- **Hühnerweg 26-28**, Fertigstellung von 14 Passivhaus-Wohnungen
- **Franksteiner Hof**, 9 Wohneinheiten für einkommensschwache Haushalte. Neubau im Rahmen einer Förderung der Stadt Frankfurt und des Landes Hessen. Neubau einer Quartiersgarage mit 17 Stellplätzen
- **Hofgarten**: Übernahme des Wiesenhüttenstifts mit 40 Wohneinheiten, Baubeginn 1. März 2008
- **SophienHof**, vollständiger Verkauf der Eigentumswohnungen. Vollvermietung der 38 Mieteinheiten
- **Diakonissenareal im Holzhausenviertel**: Erwerb eines Grundstücks vom Frankfurter Diakonissenhaus für den Bau von Servicewohnungen für Senioren, Miet- und Eigentumswohnungen und Tiefgarage

FAAG TECHNIK GmbH

Die FAAG TECHNIK GmbH bietet Architekten- und Ingenieurleistungen für private Investoren, Kommunen und die ABG FRANKFURT HOLDING. Spezialkompetenz sind planerische, kaufmännische und betriebswirtschaftliche Gesamtkonzepte in den Geschäftsfeldern Gesundheitswesen, Hochbau und Tiefbau/Kommunale Infrastruktur.

Die FAAG TECHNIK GmbH behauptet sich weiterhin am Markt, die Ingenieur- und Architektenleistungen der Gesellschaft verzeichnen eine gute Nachfrage. Neben Aufträgen am Frankfurter Flughafen, für die Messe Frankfurt GmbH und zahlreiche weitere private Investoren gewinnen auch Planungs- und Baumanagementleistungen für den Konzern an Bedeutung. Hierbei spielt insbesondere die Kompetenz im Bereich Passivhaustechnologie

eine zentrale Rolle, etwa bei den Konzernprojekten Hansa Allee Westend und CAMPO am Bornheimer Depot. Weitgehend abgeschlossene Projekte im Bereich Gesundheitswesen sind der Bettenhausneubau und Umbauten im Stadtkrankenhaus Korbach, der zwölfgeschossige Bettenhausneubau des Nordwestkrankenhauses Frankfurt sowie das Dialysezentrum und die Aufstockung und Erweiterung des Zentralbaus des Klinikums Rotes Kreuz. Für die Städtischen Kliniken Frankfurt-Höchst wurde die Zielplanung förderwürdig weiterentwickelt. Weitere Zielplanungs- und Baumanagementaufträge von Klinikbetreibern werden derzeit umgesetzt.



Hühnerweg

Neben Neubauprojekten investiert das Unternehmen in umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um den Bestand auf einem zeitgemäßen Stand zu halten und energetisch aufzuwerten.

Die im Jahr 1901 gegründete HELLERHOF GmbH zählt zu den ersten Wohnungsbau-gesellschaften in Frankfurt am Main. Seit 1992 gehört das traditionsreiche Unternehmen zum Konzern ABG FRANKFURT HOLDING. Die HELLERHOF GmbH errichtet Wohngebäude und Gewerbeobjekte. Dazu kommt der Bau sozialer Einrichtungen wie seniorenrecht ausgestattete Wohnungen, Kindergärten und Spielplätze. Neben Neubauprojekten investiert das Unternehmen in umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um den Bestand auf einem zeitgemäßen Stand zu halten und energetisch aufzuwerten.

Ein zentrales Projekt im Geschäftsjahr war der Bau von drei Wohngebäuden und einer Tiefgarage im Alemannenweg 41-45 in Unterliederbach. Hier entstanden im Zuge des Projekts „Soziale Stadt Unterliederbach Engelsruhe“ 18 freifinanzierte Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von je 71 bis 105 Quadratmetern. Die seit dem 1. Mai 2008 bezugsfertigen hochwertigen Wohnungen sind mit Parkettböden, einer offenen Küche sowie einem großen Balkon bzw. einer großen Terrasse und bodentiefen Fenstern ausgestattet. Auf allen Etagen finden sich elektrische Rollläden. Die Häuser verfügen über einen direkten Zugang zum Garagenhaus. Die Wohnungen werden zu einer Kaltmiete von 9 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten.

In Unterliederbach wurde in 2007 darüber hinaus der Grundstückskauf für einen weiteren Neubau zum Abschluss gebracht. Im Cimbernweg 5-7 wird die HELLERHOF GmbH im Rahmen sozialer Wohnraumförderung ein Wohngebäude mit 18 Wohnungen und zwei Hauseingängen errichten. Mit dem Bau der Wohnungen für ein bis drei Personen wurde im Juli 2008 begonnen, die Bauzeit wird ca. ein Jahr betragen. Das Projekt wird als KfW-Energiesparhaus 60 gefördert – hierfür muss die Voraussetzung erfüllt werden, dass der Jahres-Primärenergiebedarf 60 kWh je Quadratmeter nicht überschreitet. Neben einer energiesparenden Bauweise wird das Haus dazu mit einer Solaranlage ausgestattet. Die voraussichtlichen Baukosten werden rund drei Millionen Euro betragen.

Im Herbst 2008 steht der Abbruch eines Gebäudes in der Idsteiner Straße im Stadtteil Gallus an. Hier wird die HELLERHOF GmbH ein Mehrfamilienhaus mit 22 freifinanzierten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen und insgesamt rund 1.600 Quadratmetern Wohnfläche realisieren.



Alemannenweg, Unterliederbach

PROJEKTE 2007

Alemannenweg 41-45, Unterliederbach

- Neubau von 18 freifinanzierten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, Tiefgarage
- Bezugsfertig seit 1. Mai 2008
- Investitionsvolumen: 4,7 Mio. Euro

Cimberweg 5-7, Unterliederbach

- Abschluss des Grundstückskaufs für einen Neubau im Rahmen sozialer Wohnraumförderung
- 18 Wohnungen für ein bis drei Personen
- Baubeginn: Juli 2008
- Investitionsvolumen: 3 Mio. Euro

AUSBLICK:

Idsteiner Str. 123 und 125, Stadtteil Gallus

- Ab Herbst 2008 Abbrucharbeiten und Neubau eines Mehrfamilienhauses
- 22 freifinanzierte Zwei- bis Vierzimmerwohnungen
- 22 Tiefgaragenstellplätze
- 1.600 Quadratmeter Wohnfläche

Das 1951 gegründete Unternehmen bietet heute als moderne und leistungsstarke Frankfurter Wohnungsgesellschaft sichere und preisgünstige Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten. Im Bestand der WOHNHEIM GmbH sind rund 14.240 Wohnungen sowie Kindertagesstätten, Jugendhäuser, Beratungsstellen und betreute Wohnangebote. Schwerpunkt der Gesellschaft ist die soziale Wohnungsversorgung. Mit Neubau- und Modernisierungsprojekten schafft die Gesellschaft außerdem zeitgemäßen Wohnraum und ist auf dem preisfreien Immobilienmarkt mit einem vielfältigen Angebot vertreten.

Erstmals seit 2005 wurden im preisgebundenen Wohnungsbau die Mieten um durchschnittlich 0,20 Euro pro Quadratmeter erhöht. Grund für diese einmalige Steigerung ist eine Anpassung der Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung an den Index.

Der Investitionsschwerpunkt lag nach wie vor im Alleeviertel in Frankfurt-Höchst. Die Entwicklung des neu gestalteten Quartiers schreitet weiter voran. Derzeit wird im und am „Mitscherlich-Haus“, dem Hochhaus in der Peter-Fischer-Allee, ehemals Windthorststraße, ein Wellness-Center gebaut. Die rund 930 Quadratmeter große Einrichtung wird den Bewohnern des Alleeviertels Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld bieten und ergänzt das außergewöhnliche Servicean-

gebot des Hochhauses, das beispielsweise mit einem Concierge-Dienst aufwartet.

Fertig gestellt wurden drei weitere Neubauten in der Peter-Fischer-Allee 2-8. Sämtliche der dort entstandenen 52 hochwertigen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind seit April bzw. Juni 2008 bezugsfertig.

ESCHERSHEIM: 108 SINGLEAPPARTEMENTS AM BRÜCKENGARTEN

Im Stadtteil Eschersheim wurde der Umbau eines ehemaligen Männerwohnheims ‚Am Brückengarten‘ abgeschlossen. Hier vermietet die WOHNHEIM GmbH nun 108 Single-Appartements. Im gleichen Stadtteil sind ab Mai 2008 24 moderne Wohnungen mit Balkon im ehemaligen Kreisflüchtlingsheim in der Dillenburgstraße 1,1a bezugsfertig.

Zum Dezember 2007 wurde die Modernisierung eines 1964 erbauten Wohnblocks der Seniorenwohnanlage Johanna-Melber-Weg 11-21 in Sachsenhausen abgeschlossen. Bei der Neugestaltung lag der Fokus auf einem modernen Zuschnitt der Wohnungen. In ähnlicher Weise saniert die WOHNHEIM GmbH zwei weitere Gebäude der denkmalgeschützten Anlage. Bei allen aktuellen Neubau- und Umgestaltungsprojekten setzt die WOHNHEIM GmbH auf energie- und kostensparende Haustechnik mit modernen Blockheizkraftwerken und umweltfreundlicher Solarthermie.

20,5 MILLIONEN EURO FÜR MODERNISIERUNGEN

Rund 20,5 Millionen Euro wurden 2007 in Modernisierungen investiert. Bei insgesamt 19 Projekten führte das Unternehmen Generalmodernisierungen und Maßnahmen zur Energieeinsparung durch, erneuerte Fenster oder baute Kaltwasserzähler ein. Zu den größeren Projekten zählten unter anderem die Vollmodernisierung der Robert-Bunsen-Straße 4-6, der Sirenenstraße 10 und der Heinrich-Stahl-Straße 2-12. Derzeit laufen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an 23 Objekten.

Mit Neubauprojekten und umfassenden Investitionen in den Bestand erschließt die WOHNHEIM GmbH zeitgemäßen Wohn- und Lebensraum in Frankfurt.



Peter-Fischer-Allee

PROJEKTE 2007

ALLEEVIERTEL

Peter-Fischer-Allee 23 (Mitscherlich-Haus)

- 172 Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit 27,99 – 213,54 Quadratmetern
- Wellness-Bereich mit 936 Quadratmetern im Bau
- Modernes Energiekonzept mit Blockheizkraftwerk und 260 Quadratmetern Fassadenkollektoren, dadurch jährlich ca. 1.100 Tonnen CO₂-Einsparung.

Peter-Fischer-Allee 2-8

- 52 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen
- Wohnungsgröße 53,54 – 91,18 Quadratmeter, insgesamt 3.840 Quadratmeter Wohnfläche
- Anschluss an das Blockheizkraftwerk im Haus 23, zusätzlich Solarthermie zur Warmwasserunterstützung

ESCHERSHEIM

Am Brückengarten 9a,b

- Nutzungsänderung eines ehemaligen Männerwohnheims
- 108 wohnungsgleiche Ein- und Zweizimmer-Appartements mit 20,52 – 54,16 Quadratmetern Wohnfläche
- Blockheizkraftwerk, Solarthermie

Dillenburger Straße 1,1a

- Nutzungsänderung des ehemaligen Kreisflüchtlingsheims
- 24 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 49,57 – 71,47 Quadratmetern
- Blockheizkraftwerk, Solarthermie

SACHSENHAUSEN

Johanna-Melber-Weg 21

- Sanierung und Umbau in 21 Wohnungen
- Ein- bis Zweieinhalbzimmer-Wohnungen mit 45,79 – 71,09 Quadratmetern
- Blockheizkraftwerk, 520 Quadratmeter Voltaikanlage
- Stromeinspeisung ins öffentliche Netz. CO₂-Einsparung von ca. 1,2 Tonnen

Das kleinste Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING ist eng in die Konzernstrukturen eingebunden.



Gießener Straße 70

ist das kleinste Konzernunternehmen in die Service-Strukturen des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns integriert. Im Bereich Immobilienmanagement und bei der Verwaltung der Wohnungen arbeitet die MIBAU eng mit den anderen Tochtergesellschaften zusammen.

Neben der Vermietung der zu über 40 Prozent preisgebundenen Wohnungen verpachtet die MIBAU GmbH ein Studentenwohnheim mit 84 Zimmern und 21 Kfz-Abstellplätzen. Zum 1. Januar 2007 verkaufte das Unternehmen in Oberursel 96 Wohnungen, 30 Garagen und 14 Kfz-Abstellplätze.

Einen Schwerpunkt bildeten auch im Geschäftsjahr 2007 Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte. Hierfür wurden insgesamt 5,8 Millionen Euro aufgewendet. In den Wohngebäuden Am Stadtpfad 45-47 und 39-55 mit insgesamt 64 Wohnungen wurden Fassaden, Dächer und Balkone erneuert und die Heizungsanlagen und Elektroinstallationen auf den neuesten Stand gebracht.

Rund 1.870 Wohnungen umfasst der Bestand der MIBAU GmbH. Dazu kommen 462 Garagen, Abstellplätze und vier sonstige Einheiten. Bei der Betreuung der Mieter

Für Modernisierungen und Sanierungen vorgesehen sind weitere Investitionen in Höhe von 5,5 Millionen Euro.

PROJEKTE 2007

Oberursel

Verkauf von 96 Wohnungen, 30 Garagen und 14 Kfz-Abstellplätze zum 1. Januar 2007

INSTANDSETZUNG/MODERNISIERUNG:

Am Stadtpfad 45-47

- Modernisierung von Heizung, Fassade, Dach, Balkon, Elektroinstallationen
- 16 Wohnungen
- Investitionsvolumen: 600 T Euro

Am Stadtpfad 39-55

- Modernisierung von Heizung, Fassade, Dach, Balkon, Elektroinstallationen
- 48 Wohnungen
- Investitionsvolumen: 1,25 Mio. Euro

In einer ruhigen und grünen Lage im Norden Frankfurts entsteht unter der Regie der MERTON WOHNPROJEKT GmbH seit 1985 das Frankfurter Mertonviertel. Der anspruchsvolle und attraktive Wohn- und Bürostandort zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus. Die MERTON WOHNPROJEKT GmbH ist zu jeweils 50 Prozent eine Tochtergesellschaft der ABG FRANKFURT HOLDING und der mg vermögensverwaltungs GmbH, einem Unternehmen des GEA Group Konzerns.

Namensgeber des Mertonviertels ist Wilhelm Merton, der Gründer der Metallgesellschaft AG und Mitbegründer der Frankfurter Universität. Das Quartier liegt zwischen den Ortsteilen Niederursel, Heddernheim und Kalbach, rund neun Kilometer von der Frankfurter City entfernt. Bis 2009 realisiert die MERTON WOHNPROJEKT GmbH hier auf einer Gesamtfläche von 53.000 Quadratmetern insgesamt 171 Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie 230 Geschosswohnungen als Eigentumsmaßnahme.

Im aktuellen 4. Bauabschnitt wird eine Wohnanlage mit 38 Drei- bis Vierzimmerwohnungen sowie Penthousewohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.400 Quadratmetern realisiert. Zu dem Objekt im Hildegard-von-Bingen-Weg gehört auch eine gemeinsame Tiefgarage. Diese Häuser sind Teil einer Eigentumswohnanlage mit insgesamt 76 Wohnungen in vier Wohngebäuden, von denen zwei bereits bezogen sind.

In einer ruhigen und grünen Lage im Frankfurter Norden entsteht unter der Regie der MERTON WOHNPROJEKT GmbH seit 1985 das Frankfurter Mertonviertel als anspruchsvoller und attraktiver Wohn- und Bürostandort.



Mertonviertel

Im Geschäftsjahr wurde ein Gebäude mit 24 Wohnungen fertig gestellt und bezogen. Die Bauarbeiten für ein weiteres Gebäude begannen im Januar 2008. Mit der Fertigstellung und dem Bezug ist bis zum Jahresende zu rechnen. Insgesamt sind bereits 27 Wohnungen verkauft. 2008 plant die MERTON WOHNPROJEKT GmbH die Realisierung von 30 Wohnungen auf einem weiteren Grundstück.

PROJEKTE 2007

BAUBEGINN 4. BAUABSCHNITT:

Eigentumswohnanlage mit zwei Gebäuden im Hildegard-von-Bingen-Weg 1-19

- 38 Drei- bis Vierzimmerwohnungen, Penthousewohnungen
- Grundstücksfläche: 3.850 Quadratmeter, Wohnfläche: 3.434 Quadratmeter
- Tiefgarage mit 38 Stellplätzen
- Baubeginn Haus 3: 1. Januar 2007. Fertigstellung und Bezug 31. Dezember 2007
- Baubeginn Haus 4: 1. Januar 2008. Fertigstellung und Bezug 31. Dezember 2008

Auch 2007 konnte wieder eine hohe Kundenzufriedenheit verzeichnet werden – die Gäste bewerteten das Angebot mit der Durchschnittsnote 1,7.

„Wir machen Begegnungen möglich“ – unter diesem Motto betreibt die SAALBAU GmbH 25 Bürgergemeinschaftshäuser, die Frankfurter Saalbauten. Mit rund 300 eigenen Veranstaltungssälen und Clubräumen gehört die SAALBAU zu den größten Raumanbietern im Rhein-Main-Gebiet. Darüber hinaus vermittelt das Unternehmen weitere Räume an Vereine, Privat- und Businesskunden. Seit dem 1. Januar 2007 gehört die SAALBAU GmbH zur ABG FRANKFURT HOLDING.

Jährlich verzeichnen die Saalbauten rund zwei Millionen Gäste. Im Jahr 2007 erwirtschaftete die Gesellschaft mit 170 Mitarbeitern einen Umsatz von 29 Millionen Euro. Service und engagiertes Hausmanagement haben einen hohen Stellenwert. Auch 2007 konnte wieder eine hohe Kundenzufriedenheit verzeichnet werden – die Gäste bewerteten das Angebot mit der Durchschnittsnote 1,7. Um einen zeitgemäßen Standard zu bieten, investiert die Gesellschaft in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. So wurde im Geschäftsjahr die Innenbereich-Modernisierung im SAALBAU Gallus abgeschlossen. Im SAALBAU Volkshaus Enkheim wurde mit der Modernisierung und Sanierung des Gastronomiebereichs sowie



der Einrichtung einer Bowlingbahn begonnen. Neben weiteren Maßnahmen insbesondere zur Verbesserung des Brandschutzes in mehreren Häusern wurde auch der barrierefreie Ausbau fortgesetzt. Im SAALBAU Stadthalle Bergen erleichtern nun elektrische und sensorgesteuerte Türöffner den Zugang. Im September wurde im SAALBAU Gallus eine Dauerausstellung zum Gedenken des Ausschwitzprozesses eröffnet.



SAALBAU Bürgerhaus Bornheim

PROJEKTE 2007

- 07.-08.09.07 WIEDERERÖFFNUNG DES SAALBAU GALLUS



ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

BILANZ



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2007 weiterhin in einem soliden konjunkturellen Aufschwung. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt im Durchschnitt um 2,5 v. H. und wuchs damit nicht mehr so wie 2006. Maßgeblichen Anteil an diesem Wachstum hatte im Gegensatz zum Vorjahr wieder der Export, da die inländische Kaufkraft durch die Erhöhung des Umsatzsteuersatzes deutlich gedämpft wurde.

Im gewerblichen Bausektor setzte sich der in 2006 begonnene positive Umschwung auch im Jahr 2007 weiter fort. Dagegen konnte sich die positive Entwicklung auf dem Wohnungsbausektor nicht fortsetzen.

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen verringerte sich gegenüber 2006 um 65.200 auf insgesamt 182.300. Der starke Rückgang insbesondere von Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich (-34,7 v. H. bzw. -36,8 v. H.) ist dabei deutlich höher ausgefallen als die Abnahme der Genehmigungen für Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich (-12,2 v. H.). Eine Erklärung für die hohen Rückgänge dürfte wohl in der Abschaffung der Eigenheimzulage zu suchen sein.

Die Gesellschaft selbst hat ihre Neubauplanung für den eigenen Bestand intensiviert. Die Fertigstellung von Eigentumswohnungen – überwiegend im Passivhausstandard – und Einfamilienhäusern über ihre Beteiligungsgesellschaften wurde 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. Aufgrund des insgesamt bestehenden Nachfrageüberhangs ist die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr wieder gesunken. Mit dazu beigetragen hat auch die Verringerung der durchschnittlichen technisch bedingten Leerstandszeiten der Wohnungen.

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 den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs ohnehin nicht allzu stark abhängig.

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, konnte erfolgreich fortgesetzt werden.

Die im IV. Quartal 2007 begonnenen und sich im I. Quartal 2008 fortsetzenden Turbulenzen auf den Finanzmärkten im Zusammenhang mit der Subprime-Krise haben auf die Gesellschaft selbst keinen Einfluss.

Bezüglich des vom Bundesrat am 30.11.2007 verabschiedeten Jahressteuergesetzes 2008 mit der Einführung der Abgeltungssteuer für EK-02-Bestände wird die Gesellschaft vom Antrag auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer bis zum 30.09.2008 Gebrauch machen.

Auch die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke hat für die im Konzernkreis zu berücksichtigenden Unternehmen im Jahr 2008 keine Auswirkungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit Hilfe des in 2006 installierten Softwareprogramms epiqr, den Abrechnungsgesellschaften und speziell geschulten und zertifizierten Mitarbeitern für 80 v. H. der Wohneinheiten des Bestandes ein verbrauchsorientierter Energiepass erstellt. Für den restlichen Bestand sind die Arbeiten fast abgeschlossen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. GESCHÄFTSVERLAUF

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 64,8 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. € vermindert. Aufgrund der in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere auch im energetischen Bereich – wird in den kommenden Geschäftsjahren von einem rückläufigen Instandhaltungsbudget in Höhe von 2,5 Mio. € ausgegangen, ohne dabei die steigenden Ansprüche der Nachfrage bezüglich der Ausstattungen der Wohnungen und dem Wohnumfeld zu vernachlässigen.

Bei dem Verkauf von Einfamilienhäusern aus dem Altbestand haben sich die Erwartungen der Gesellschaft erfüllt. Sämtliche im Geschäftsjahr frei gewordenen neun Einfamilienhäuser konnten veräußert werden. Im Gegensatz dazu war der geplante Verkauf von 220 Mietwohnungen aus dem Bestand nicht so erfolgreich, da die Bereitschaft der Mieter

zum Kauf ihrer Wohnung auf nur geringes Interesse stieß. Weitere als die sich zurzeit im Verkauf befindlichen Wohnungen sollen nicht mehr in Wohnungseigentum umgewandelt werden.

Der vom Unternehmen am 31.12.2007 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 20.810 Wohnungen, 430 gewerbliche Objekte sowie 3.009 Garagen und Kfz-Stellplätze. Der gegenüber dem Vorjahr veränderte Wohnungsbestand (-24) resultiert aus Erstbezügen (+11), Wohnungszusammenlegungen (-17) und Verkäufen (-18).

Aufgrund einer verbesserten allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Bundesrepublik Deutschland sowie auch in Frankfurt am Main hat sich die Zahlungsmoral der Mieter leicht verbessert – mit der Folge, dass die Einzelwertberichtigungen aus der Vermietung auf dem Vorjahresniveau stagnierten.

Die im Geschäftsjahr 2007 insgesamt vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen betragen 690,0 T € und haben sich gegenüber dem Vorjahr erstmals wieder vermindert.

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

2. TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Zum 01.01.2007 wurden 94,9 v. H. der Anteile an der SAALBAU GmbH im Wege einer Sacheinlage in die ABG FH GmbH eingebracht. Gleichzeitig wurde zwischen den Gesellschaften ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.

Ab dem 01.05.2007 wurde mit der HELLERHOF GmbH ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, die Mitarbeiter von der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH übernommen und in der Eppenhainer Straße das Servie-Center West in Betrieb genommen.

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 Geschosswohnungen als Eigentumsmaßnahmen in mehreren Bauabschnitten.

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

3. INVESTITIONEN

Neben den umfangreichen 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
Zuckschwerdtstraße	40 Wohnungen
Bornheim/CAMPO Bornheim	140 Wohnungen + Tiefgaragenstellplätze, davon 55 Eigentumswohnungen
Falltorstraße	3 Wohnungen
Hansaallee	169 Wohnungen, davon 51 Eigentumswohnungen
Im Burglehen	5 Wohnungen
Ginnheimer Landstraße	3 Dachgeschosswohnungen
Iselinstraße	6 Wohnungen
Cordierstraße	30 Wohnungen + 30 Tiefgaragenstellplätze
Gundelandstraße	30 Wohnungen + 30 Tiefgaragenstellplätze
Rödelheimer Landstraße	4 Wohnungen
Tevesstraße	11 Wohnungen

Das geschätzte Bauvolumen beläuft sich auf 80,1 Mio. €.

4. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 129,7 Mio. € (VJ: 125,0 Mio. €). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+3,6 Mio. €) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (1,1 Mio. €).

Von dem Anstieg der Umsatzerlöse um 3,6 Mio. € entfallen 1,9 Mio. € auf Sollmieterhöhungen nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB sowie 0,7 Mio. € auf die Verminderung der Erlösausfälle durch Leerstand. Der Anstieg der sonstigen Lieferungen und Leistungen steht im Zusammenhang mit dem Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages ab 01.05.2007 mit der HELLERHOF GmbH.

Insgesamt wurde ein Betriebsergebnis von -2,8 Mio. € erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Mio. € verbessert hat. Das Ergebnis entspricht der Planung, und die positive Ergebnisentwicklung ist vor allem auf die folgenden Bereiche zurückzuführen:

Aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen aus dem Bestand resultiert ein Gewinn in Höhe von 2,4 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €).

Die im Geschäftsjahr 2007 durchschnittlich höhere Liquidität der Konzerngesellschaften und die gestiegenen Anlagezinsen führten zu einer Verbesserung des Zinsergebnisses in Höhe von 1,4 Mio. €.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung sowie aus der Veräußerung von Einfamilienhäusern und Wohnungen wurde ergänzt durch die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 35,0 Mio. € (VJ: 30,7 Mio. €). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Gewinnabführung der FAAG. Der Anstieg resultiert vor allem aus Verkäufen des Anlagevermögens und der Bauträgermaßnahmen.

Aufgrund des hohen Jahresüberschusses konnte die Eigenkapitalrentabilität im Vergleich zum Vorjahr wieder verbessert werden. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2007 8,8 v. H. (VJ: 4,8 v. H.).

5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich derart wie folgt dar:

	31.12.2007		31.12.2006	
	T EUR	v. H.	T EUR	v. H.
Anlagevermögen	553.791,44	76,0	549.971,5	76,6
Umlaufvermögen	175.235,81	24,0	168.261,2	23,4
	729.027,25	100,0	718.232,7	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von 288.189,6 T € (VJ: 269.507,0 T €), das sich gegenüber dem Vorjahr um 18.682,6 T € erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 37,5 v. H. auf 39,5 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegene Anlagevermögen wird zu 53,0 v. H. (31.12.2006: 49,7 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 103,4 v. H. (31.12.2006: 101,7 v. H.).

6. FINANZANLAGE

	2007 T EUR	2006 T EUR
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	+25.391	+12.959
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+19.836	+14.792
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	+2.618	+1.107
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	+1.712	+2.427
Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.391	-1.978
Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.810	-11.538
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.036	+11.686
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	35.320	29.455
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	+3.002	+2.281
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-24.266	-21.615
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-21.264	-19.334
Vereinnahmung/Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit mit Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen	-2.057	+14.394
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen) (-)	-6.841	-4.838
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	+6.866	+10.432
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-12.415	-8.677
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-14.447	11.311
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-391	21.433
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	101.822	80.389
Finanzmittelfonds am Ende der Periode¹	101.431	101.822
Davon Finanzmittel der ABG FH	39.880	23.822
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	61.550	78.000

¹ In den Finanzmittelbestand zum 31.12.2007 werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln auch die Forderungen gegen den Gesellschafter (Mittelanlage bei der Stadt) einbezogen.

Die Finanzlage war in 2007 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven und einem um die Instandhaltung bereinigten Jahres-Cashflow von rund 109,2 Mio. € (VJ: 97,0 Mio. €) stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Die Finanzmittel sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 25.920.715,24 € eine Gewinnausschüttung von 1.120.112,00 € vorzunehmen sowie 24.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 800.603,24 € auf neue Rechnung vorzutragen.

7. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH führend im Bau von Passivhäusern. Im geplanten Neubauprojekt Hansaallee soll erstmals in Zusammenarbeit mit der TU München mit Hilfe von Photovoltaik und Erdwärme ein „Null-Energie-Haus“ realisiert werden.

Auch im Bereich der Wärmeversorgung hat die Gesellschaft als Pilotprojekt die erste Getreideheizung in Hessen im Mehrfamilienhausbereich in Betrieb genommen.

Die Mitarbeiterzahl hat sich im Geschäftsjahr erhöht. Am 31.12.2007 waren 283 Arbeitnehmer beschäftigt (VJ: 252).

III. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2008 bis 2011 sehen insgesamt Jahresüberschüsse vor. Zu diesen Jahresüberschüssen tragen neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Erträge aus Beteiligungen wesentlich bei.

Die Entwicklung der Sollmiete wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein. Im Bereich der Instandhaltung/Modernisie-

rung werden die Aufwendungen laut Plan 2008 um 2,5 Mio. € auf 65,8 Mio. € reduziert werden. In den folgenden Jahren ist eine weitere Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen um jährlich 2,5 Mio. € geplant.

Für den Zeitraum 2008 bis 2011 werden jährliche Überschüsse vor Ertragssteuern in Höhe von 14 bis 22 Mio. € erwartet. In diesen Überschüssen ist der zu erwartende Verlustausgleich bezüglich der SAALBAU GmbH bereits berücksichtigt.

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 wurde innerhalb von fünf Monaten abgeschlossen, so dass die Gesellschaft plant, auf dem im Jahr 2006 erworbenen Grundstück Hansaallee ebenfalls Eigentums- und Bestandswohnungen im Passivhausstandard zu bauen. Die Bauarbeiten haben Anfang des Geschäftsjahres begonnen.

IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision wurde bei der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH 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.

Die zentrale Koordination des Risikofrüherkennungssystems erfolgt durch ein Risikokomitee, das unter anderem aus dem Leiter des Rechnungswesens und dem Controllingleiter der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH besteht und an die Geschäftsführung berichtet. Für die operativen Bereiche sind Verantwort-

liche benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind. Darüber hinaus muss für jedes Risiko ein „Risk-Owner“ benannt werden, in dessen Verantwortungsbereich das Risiko fällt und der die für die Risikobewältigung notwendigen Entscheidungen zu treffen hat.

Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt zweimal jährlich in Erhebungsbögen, die auch eine quantitative Bewertung des Risikos einschließlich geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten enthalten.

Zusätzlich bestehen detaillierte Einzelpläne auf Monats- und Quartalsbasis für alle Konzerngesellschaften, die entsprechend der Ist-Zahlen fortgeschrieben werden.

Für die jährlich zu erstellende Mittelfristplanung (5 Jahre) werden neben Planbilanzen und Planerfolgsrechnungen detaillierte Investitions-, Instandhaltungs-, Liquiditäts- und Personalplanungen aufgestellt.

Finanzinstitute, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

Um das Zinsrisiko zu minimieren, werden die Prolongationstermine der Darlehen ständig überwacht und gegebenenfalls frühzeitig prolongiert oder zurückgezahlt.

Die Ergebnis- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen ist bis auf die der SAALBAU GmbH zufriedenstellend.

Die Auftragslage der FAAG und ihrer Tochtergesellschaften ist durch die Einbindung im Konzern ausreichend.

Die SAALBAU GmbH, die seit dem 01.01.2007 zum Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gehört, wird ihre Jahresfehlbeträge mittelfristig weiter vermindern müssen – mit dazu beitragen wird die im Jahr 2007 begonnene Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten. Des Weiteren ist geplant, defizitäre Saalbauten zu veräußern.

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Bestandsgefährdende oder die weitere Entwicklung der Gesellschaft im wesentlichen Umfang beeinflussende Risiken bestehen im Bereich der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH nicht.

Für das Kerngeschäft der ABG FRANKFURT HOLDING – das Bestandsmanagement – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandsquote konnte in dem abgelaufenen Geschäftsjahr wieder gesenkt werden und befindet sich weiter auf einem niedrigen Niveau, da die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Frankfurt nach wie vor stabil ist.

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.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 275,6 Mio. € entfallen 202,7 Mio. € auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zur Zeit gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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 weiterhin hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand, der die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern soll.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen, die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2008 bis 2011 wieder, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 31. März 2008

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH



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

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Bilanz der ABG FRANKFURT HOLDING zum 31.12.2007

AKTIVA

	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.055.442,09	390.232,82
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	342.479.513,17	352.674.283,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.499.283,33	26.870.980,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.035.976,30	15.035.976,30
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	68.725,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.329.106,91	1.314.456,70
6. Anlagen im Bau	14.809.680,41	2.535.570,53
7. Bauvorbereitungskosten	1.224.154,29	708.466,83
	400.446.439,87	399.208.459,64
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.942,18	147.160.892,18
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.140.686,33	2.223.982,26
3. Beteiligungen	756.245,94	756.245,94
4. Andere Finanzanlagen	231.685,28	231.685,28
	150.289.559,73	150.372.805,66
	553.791.441,69	549.971.498,12
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	466.467,18	179.800,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.840.217,75	765.677,35
3. Unfertige Leistungen	29.853.843,98	30.138.415,71
4. Andere Vorräte	11.556,74	7.465,14
	33.172.085,65	31.091.358,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.910.450,90	1.297.284,21
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.796,68	15.819,50
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.190,00	4.758,92
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36.683.660,22	32.098.622,13
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.254.956,25	1.000.000,00
6. Forderungen gegen Gesellschafter	61.590.628,43	70.426.913,72
7. Sonstige Vermögensgegenstände	659.322,79	815.545,96
	102.108.005,27	105.658.944,44
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		
	39.880.348,41	31.421.137,50
	175.160.439,33	168.171.440,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	75.370,84	89.722,13
	729.027.251,86	718.232.660,39
Treuhandvermögen	11.735.316,78	10.982.396,29

PASSIVA

	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.180,00
II. Kapitalrücklage	38.016.269,31	38.016.269,31
III. Gewinnrücklage		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	99.538.778,65	93.538.778,65
	121.720.401,80	115.720.401,80
IV. Bilanzgewinn	25.920.715,24	13.238.133,55
	288.189.616,35	269.506.984,66
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG	7.743.911,00	6.721.964,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.893.285,00	9.017.090,00
2. Steuerrückstellungen	9.487.655,04	7.648.968,00
3. Sonstige Rückstellungen	5.408.399,69	4.505.012,64
	23.789.339,73	21.171.070,64
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	150.714.053,09	153.711.135,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern € 124.740.967,90; Vorjahr T € 127.273,0)	124.889.754,60	127.441.977,15
3. Erhaltene Anzahlungen	35.355.444,72	30.826.172,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.130.307,25	3.826.705,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 1.436.434,32; Vorjahr T € 985,5)	17.195.278,21	25.267.524,52
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.393.735,90	70.497.050,17
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 636.533,873; Vorjahr T € 1.007,8)	18.622.245,01	9.257.080,99
	409.300.818,78	420.827.645,23
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.566,00	4.995,86
	729.027.251,86	718.232.660,39
Treuhandverbindlichkeiten	11.735.316,78	10.982.396,29

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	2007 EUR	2006 EUR
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung (davon aus verbundenen Unternehmen: € 108.397,13; Vorjahr T € 0)	123.744.318,22	120.178.404,46
b. aus der Betreuungstätigkeit (davon aus verbundenen Unternehmen: € 430.087,66; Vorjahr T € 381)	517.283,33	436.622,92
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 5.297.242,06; Vorjahr T € 4.083)	5.464.344,72	4.345.448,55
	129.725.946,27	124.960.475,93
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen	2.076.635,85	1.735.552,82
	131.802.582,12	126.696.028,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	169.113,57	267.844,60
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.942.523,41	3.854.387,72
	136.914.219,10	130.818.261,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (davon an verbundene Unternehmen: € 3.224.798,13; Vorjahr T € 1.595)	96.995.868,70	97.879.649,01
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (davon an verbundene Unternehmen: € 762.250,00; Vorjahr T € 152)	3.047.949,61	1.042.355,40
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	336.617,59	504.779,60
	100.380.435,90	99.426.784,01
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	12.337.858,14	11.005.630,02
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 1.603.074,02; Vorjahr T € 1.638)	3.904.755,17	3.772.052,48
	16.242.613,31	14.777.682,50
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.725.760,57	14.807.391,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 283.112,37; Vorjahr T € 2.361)	5.878.119,78	8.165.792,06
	-312.710,46	-6.359.388,81
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	359.000,00
10. Erträge aus Gewinnabführung	35.047.137,34	30.344.679,38
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen: € 47.911,63; Vorjahr T € 50)	59.498,83	62.063,19
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00; Vorjahr T € 11)	5.167.365,42	2.930.823,95
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	5.130.564,00	0,00
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	900,06	0,00
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 2.907.471,89; Vorjahr T € 1.905)	9.187.771,25	8.334.395,96
	25.954.766,28	25.362.170,56
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	25.642.055,82	19.002.781,75
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	215.249,71	6.012.176,03
18. Sonstige Steuern	35.553,55	32.043,13
19. Jahresüberschuss	25.391.252,56	12.958.562,59
20. Gewinnvortrag	529.462,68	279.570,96
21. Bilanzgewinn	25.920.715,24	13.238.133,52

ANHANG

A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften entsprechend den Bestimmungen des HGB aufgestellt und dabei das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Abweichend vom Formblatt wird auf der Aktivseite der Posten Andere Finanzanlagen und auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit den durch die Verschmelzung (1996) übernommenen Buchwerten fortgeführt. Die im Geschäftsjahr 2007 zugegangene Beteiligung an der SAALBAU GmbH, Frankfurt am Main, erfolgte durch Sacheinlage der Stadt Frankfurt am Main. Der Anteil an der SAALBAU GmbH beträgt 94,9 v. H. Die Bewertung der Sacheinlage erfolgte zum Zeitwert in Höhe von € 50,00.

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 bzw. zum niedrigstbeizulegenden Wert.

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

ABSCHREIBUNGEN

Auf die bis zum 31.12.1990 fertig gestellten Wohngebäude erfolgt die planmäßige Abschreibung nach der Restnutzungsdauer- und 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 2007 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. § 6b 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 aktivische Rechnungsabgrenzungsposten enthält nur Aufwendungen, die in einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag anfallen.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Pensionsverpflichtungen und -ansprüche sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Teil- bzw. Barwert (gem. § 6a 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 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

LATENTE STEUERN

Auf die Aktivierung latenter Steuern aufgrund der Abweichungen zwischen den Werten von Handels- und Steuerbilanz (vor allem Immobilienvermögen) wurde unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Abs. 2 HGB verzichtet.

B. ANGABEN ZUR BILANZ

AKTIVA

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel auf den Seiten 48 und 49 ersichtlich. Eine Übersicht über die wesentlichen Beteiligungen befindet sich auf Seite 65.

Die **unfertigen Leistungen** (T € 29.853,8) betreffen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer sowie Bauvorbereitungskosten (T € 466,5) und unfertige Bauten (T € 2.840,2) für zum Verkauf bestimmte 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	31.12.2007	Restlaufzeit von
	(31.12.2006)	mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	1.910.450,90	64.114,14
	(1.297.284,21)	(32.927,63)
aus Betreuungstätigkeit	7.796,68	0,00
	(15.819,50)	(0,00)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.190,00	0,00
	(4.758,92)	(0,00)
gegen verbundene Unternehmen	683.660,22	0,00
	(32.098.622,13)	(0,00)
gegen Unternehmen,	1.254.956,25	0,00
mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(1.000.000,00)	(0,00)
gegen Gesellschafter	61.590.628,43	0,00
	(70.426.913,72)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	659.322,79	0,00
	(815.545,96)	(0,00)
	102.108.005,27	64.114,14
	(105.658.944,44)	(32.927,63)

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	102.530.260,00
AXA Bank AG, Köln	1.970,00
	102.532.230,00

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde entsprechend den Vorschriften des § 6b 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 2007 erfolgte in Höhe von € 1.135.000,00 eine Einstellung in den Sonderposten. Der entsprechende Aufwand wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Ohne die Veränderung des Sonderpostens ergäbe sich ein um € 1.021.947,00 höherer Jahresüberschuss.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 123.805,00 vermindert. Von den ausgewiesenen Rückstellungen sind € 8.893.285,00 (Vj. € 9.017.090,00) unverfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der herzustellenden Ausschüttungsbelastung.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2007 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T EUR
unterlassene Instandhaltung (1.-3. Monat)	2.348,0
Jahresabschlusskosten (interne und externe)	164,0
Urlaubsansprüche/Überstunden	524,0
Jubiläumszuwendungen	343,7
Kosten der Verbrauchserfassung	1.152,8
Betriebskosten	587,9
ausstehende Rechnungen	160,5
Übrige	127,5
	5.408,4

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 auf Seite 50.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T € 91.493,9), Umlagen und Gebühren (T € 31.684,1), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T € 290,9) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T € 275,3). Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Die Bestandserhöhung T € 2.076,6 (Vj. T € 1.735,6) beinhaltet unfertige Leistungen im Zusammenhang mit den umlagefähigen Betriebskosten (T € 284,6) sowie Fremdkosten für Verkaufsobjekte (T € 2.361,2).

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T € 2.395,4 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T € 509,8 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T € 113,1 auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T € 20,8 auf Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	T EUR
Betriebskosten	31.695,2
Instandhaltungskosten	64.755,8
andere Aufwendungen	544,9
	96.995,9

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T € 355,3 (Vj. T € 353,2) enthalten.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beinhalten die angefallenen Bau- bzw. Bauvorbereitungskosten für zwei Bauträgermaßnahmen in Frankfurt am Main.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerordentliche Abschreibungen in Höhe von T € 27,4 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf

Forderungen (T € 690,0) und Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten mit Rücklageanteil (T € 1.135,0).

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** resultieren aus der langfristigen Darlehensgewährung an ein verbundenes Unternehmen, dessen Rückzahlung und Verzinsung an zukünftige Jahresüberschüsse dieser Gesellschaft gekoppelt ist.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer (T € 1.789,7) und Gewerbesteuer (T € 1.685,2) für das Geschäftsjahr 2007 sowie die Körperschaftsteuer für die geplante Ausschüttung 2008 (T € 506,5) und periodenfremde Erstattungen (T € 3.766,2) aus der Körperschaftsteuer für frühere Jahre.

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

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

C. SONSTIGE ANGABEN

Für zwei verbundene Unternehmen wurden 11 Bürgschaften in Höhe von insgesamt T € 999,9 (Vj. T € 1.663,5) übernommen.

NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T € 11.736,3 (Vj. T € 10.982,4) ausgewiesen.

Rücklagenspiegel	Stand	Umgliederung	Einstellung (+)	Stand
	01.01.2007	(+ und -)	Entnahme (-)	31.12.2007
	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	+ 6.000,0	99.538,8
	152.736,7	0,0	6.000,0	159.736,7

Verpflichtungen aus**Erbbauverträgen: T EUR**

Im Geschäftsjahr 2007 gezahlte Erbbauzinsen	353,3
Im Geschäftsjahr 2008 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen p. a.	353,3

Aus Mietverträgen:

fällig 2008	375,1
fällig 2009 und 2010	760,0

Aus Wartungsverträgen:

fällig 2008	534,9
fällig 2009 und 2010	1.070,0

Neubau und Sanierung:

Noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	15.887,3
--	----------

ANGABEN DER DURCHSCHNITTlichen ARBEITNEHMERZAHL NACH GRUPPEN

Im Geschäftsjahr 2007 waren durchschnittlich 264 (Vj. 244) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 205 (Vj. 184) Angestellte und 59 (Vj. 60) gewerbliche Arbeitnehmer. Von den Angestellten waren 14 (Vj. 10), von den gewerblichen Mitarbeitern waren 17 (Vj. 19) Arbeitnehmer teilzeitbeschäftigt. Die Gesellschaft beschäftigt wie im Vorjahr sechs Auszubildende.

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2007 in Höhe von € 25.920.715,24 eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.120.112,00 vorzunehmen sowie € 24.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 800.603,24 auf neue Rechnung vorzutragen.

ORGANE DER GESELLSCHAFT**GESCHÄFTSFÜHRUNG**

Hans-Jürgen Bosinger
Dr. iur. Andreas Eichstaedt
Rechtsanwalt Frank Junker

AUFSICHTSRAT

Oberbürgermeisterin Petra Roth
(Vorsitzende)

Stadtrat Franz A. Zimmermann
(1. stellv. Vors.) (bis 31.10.2007)

Erwin Emmerich / Bauleiter
(2. stellv. Vors.) (bis 15.08.2007)

Andrea Ost / Kfm. Angestellte
(2. stellv. Vors.)

Peter Bachmann / Kfm. Angestellter

Stadtkämmerer Uwe Becker
(ab 21.05.2007)

Stadtverordneter Olaf Cunitz
Angestellter

Anlagenspiegel**Anschaffungs- und Herstellungskosten**

	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand
	01.01.2007		(+ und -)		31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögengegenstände	1.273.305,78	3.246.516,51	0,00	124.714,55	4.395.107,74
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	683.660.104,49	131.902,55	2.216.630,36	796.851,82	685.211.785,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.732.189,34	123.817,52	0,00	0,00	50.856.006,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.938.325,20	0,00	0,00	0,00	17.938.325,20
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	0,00	0,00	0,00	68.725,46
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.244.738,41	598.821,79	0,00	362.650,43	4.480.909,77
Anlagen im Bau	2.535.570,53	13.999.056,53	-2.216.630,36	0,00	14.809.680,41
			491.683,71		
Bauvorbereitungskosten	708.466,83	1.034.736,39	-491.683,71	27.365,22	1.224.154,29
	759.888.120,26	15.888.334,78	0,00	1.186.867,47	774.589.587,57
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.892,18	50,00	0,00	0,00	147.160.942,18
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.414.348,25	5.130.565,00	0,00	104.069,89 ¹	7.440.843,36
Beteiligungen	756.245,94	0,00	0,00	0,00	756.245,94
Andere Finanzanlagen	231.685,28	0,00	0,00	0,00	231.685,28
	150.563.171,65	5.130.615,00	0,00	104.069,89	155.589.716,76
	911.724.597,69	24.265.466,29	0,00	1.415.651,91	934.574.412,07

¹ Tilgung

Peter Curth
Techn. Angestellter

Rüdiger Heinisch
Dipl.-Ing.

Stadtkämmerer Horst Hemzal
(bis 28.03.2007)

Jürgen Hohlfeld
Gärtnermeister

Stadtverordnete Hilde Krauß
Staatl. geprüfte Betriebswirtin

Stadtverordnete Dr. Andrea Lehr
Wissenschaftl. Oberass. (bis 13.04.2007)

Karlheinz Leister / Kfz-Mechaniker

Stadtverordneter Stefan Majer
Theologe (ab 11.06.2007)

Paul Martin / Hausmeister
(bis 15.08.2007)

Roswitha Pfarrer / Kfm. Angestellte
(ab 15.08.2007)

Stadträtin Erika Pfreundschuh
Verwaltungsdirektorin (ab 05.02.2007)

Norbert Rühl
EDV-Koordinator (ab 15.08.2007)

Stadtverordnete Elke Sautner
Helferin bei Behinderten (bis 15.08.2007)
(ab 20.11.2007)

Stadtrat Edwin Schwarz
(ab 24.01.2008)

Waltraud Schwerberger
Kfm. Angestellte (ab 15.08.2007)

Stadtrat Prof. Dr. Semmelroth
(ab 19.02.2007)

Stadtverordneter Lothar Stapf
Angestellter

Stadtrat Volker Stein

Karin Vater
Dipl.-Kauffrau

AUFWENDUNGEN FÜR ORGANE

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt € 461.792,30.

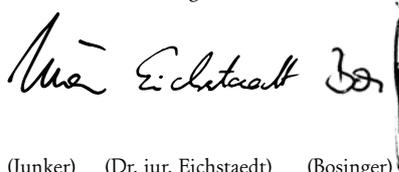
Die Pensionsrückstellung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31.12.2007 T € 3.237,2 (Vj. T € 3.277,2). Pensionszahlungen wurden in Höhe von T € 291,9 (Vj. T € 251,2) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2007 insgesamt € 3.360,00 (Vj. € 1.980,00).

Frankfurt am Main, 31. März 2008

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



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

Abschreibungen				Buchwerte		Abschreibung
Stand 01.01.2007 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2007 EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR	2007 EUR
883.072,96	565.525,24	108.932,55	1.339.665,65	3.055.442,09	390.232,82	565.525,24
330.985.821,00	12.082.325,91	335.874,50	342.732.272,41	342.479.513,17	352.674.283,49	12.082.325,91
23.861.209,01	1.495.514,52	0,00	25.356.723,53	25.499.283,33	26.870.980,33	1.495.514,52
2.902.348,90	0,00	0,00	2.902.348,90	15.035.976,30	15.035.976,30	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	68.725,46	68.725,46	0,00
2.930.281,71	555.029,68	333.508,53	3.151.802,86	1.329.106,91	1.314.456,70	555.029,68
0,00	0,00	0,00	0,00	14.809.680,41	2.535.570,53	0,00
0,00	27.365,22	27.365,22	0,00	1.224.154,29	708.466,83	27.365,22
360.679.660,62	14.160.235,33	696.748,25	374.143.147,70	400.446.439,87	399.208.459,64	14.160.235,33
0,00	0,00	0,00	0,00	147.160.942,18	147.160.892,18	0,00
190.365,99	5.130.564,00	20.772,96 ²	5.300.157,03	2.140.686,33	2.223.982,26	5.130.564,00
0,00	0,00	0,00	0,00	756.245,94	756.245,94	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	231.685,28	231.685,28	0,00
190.365,99	5.130.564,00	20.772,96	5.300.157,03	150.289.559,73	150.372.805,66	5.130.564,00
361.753.099,57	19.856.324,57	826.453,76	380.782.970,38	553.791.441,69	549.971.498,12	19.856.324,57

² Zuschreibung

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt	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	5.700.774,48 (4.533.702,19)	20.861.392,42 (17.485.476,46)	124.151.886,19 (131.691.956,59)	150.714.053,09 (153.711.135,24)	149.057.073,93 (151.833.384,76)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.082.780,35 (2.352.411,46)	7.790.957,30 (8.310.909,80)	115.016.016,95 (116.778.655,89)	124.889.754,60 (127.441.977,15)	124.884.807,49 (127.441.977,15)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	35.355.444,72 (30.826.172,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	35.355.444,72 (30.826.172,16)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.130.307,25 (3.826.705,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.130.307,25 (3.826.705,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.195.278,21 (25.267.524,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	17.195.278,21 (25.267.524,52)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.393.735,90 (70.497.050,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	59.393.735,90 (70.497.050,17)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.622.245,01 (9.257.080,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	18.622.245,01 (9.257.080,99)	(0,00)	
	141.480.565,92 (146.560.646,49)	28.652.349,72 (25.796.386,26)	239.167.903,14 (248.470.612,48)	409.300.818,78 (420.827.645,23)	273.941.881,42 (279.275.361,91)	

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer 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 Geschäftsführer 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, 1. April 2008

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Raimund Kleine, Wirtschaftsprüfer
gez. ppa. Dirk W. Fischer, Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007

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

Er hat sich insbesondere in 3 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.

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

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2007 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 25.920.715,24 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.120.112,00 € vorzunehmen sowie 24.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 800.603,24 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 01.04.2007 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 18. Juni 2008



Petra Roth
Vorsitzende
des Aufsichtsrates

**Konzernabschluss zum
31. Dezember 2007**

**Konzernlagebericht für
das Geschäftsjahr 2007**

KONZERNLAGEBERICHT 2007

I. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2007 weiterhin in einem soliden konjunkturellen Aufschwung. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt im Durchschnitt um 2,5 v. H. und war damit nicht mehr so hoch wie 2006. Maßgeblichen Anteil an diesem Wachstum hatte im Gegensatz zum Vorjahr wieder der Export, da die inländische Kaufkraft durch die Erhöhung des Umsatzsteuersatzes deutlich gedämpft wurde.

Im gewerblichen Bausektor setzte sich der in 2006 begonnene positive Umschwung auch im Jahr 2007 weiter fort. Dagegen konnte sich die positive Entwicklung auf dem Wohnungsbausektor nicht fortsetzen.

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen verringerte sich gegenüber 2006 um 65.200 auf insgesamt 182.300. Der starke Rückgang insbesondere von Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich (-34,7 v. H. bzw. -36,8 v. H.) ist dabei deutlich höher ausgefallen als die Abnahme der Genehmigungen für Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich (-12,2 v. H.). Eine Erklärung für die hohen Rückgänge dürfte wohl in der Abschaffung der Eigenheimzulage zu suchen sein.

Der ABG Konzern konnte die positive wirtschaftliche Entwicklung der Vorjahre auch im Geschäftsjahr 2007 weiter fortsetzen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich von 19,4 Mio. auf 43,3 Mio. €. Dazu hat neben den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Bestandsbewirtschaftung, den überaus erfolgreichen Bauträgermaßnahmen im Passivhausbereich sowie den Verkäufen von Wohnungen und Einfamilienhäusern aus dem Altbestand auch die Aufhebung des Erbbaurechts Opernplatz 14 und die in diesem Zusammenhang von der Stadt Frankfurt am Main erhaltene Entschädigungszahlung von 12,3 Mio. € beigetragen.

Erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurde die SAALBAU GmbH, Frankfurt am Main, und die Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main. Dadurch bewirtschaftet und betreut der Konzern zum 31.12.2007 49.532 (Vj. 49.773) Wohnungen und Heimplätze 29.133 (Vj. 29.078) Garagen und Stell-

plätze (einschließlich Parkhäuser) und 1.316 (Vj. 1.276) Gewerbeeinheiten und sonstige Einrichtungen (einschließlich Saalbauten).

Die Nachfrage von Wohnimmobilien – insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen – übersteigt nach wie vor das vorhandene Angebot. Aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhangs ist die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr gesunken und beträgt 3,0 v. H. (Vorjahr: 3,4 v. H.). Die Mieterfluktuation liegt mit rund 10 v. H. auf dem Niveau der Vorjahre.

Der insgesamt niedrige Leerstand ist auch auf die hohe Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit der Vergangenheit zurückzuführen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Instandhaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr von 114,4 Mio. € auf 113,4 Mio. € leicht vermindert. Der Konzern plant, in den nächsten Jahren die Instandhaltungsaufwendungen kontinuierlich zu verringern, ohne die steigenden Anforderungen der Nachfrage bezüglich Ausstattung, Qualität und Wohnumfeld zu vernachlässigen.

Der gewerbliche Immobilienbereich ist im Gegensatz zum Wohnungsmarkt weiterhin durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Dies führte auch in 2007 zu großen Leerständen und stagnierenden Quadratmeterpreisen. Der Konzern selbst ist aufgrund seines geringen Anteils an großen Büroimmobilien von der negativen Entwicklung weitestgehend verschont geblieben.

Die im IV. Quartal 2007 begonnenen und sich im I. Quartal 2008 fortsetzenden Turbulenzen auf den Finanzmärkten im Zusammenhang mit der Subprime-Krise haben auf den Konzern selbst keinen Einfluss.

Bezüglich des vom Bundesrat am 30.11.2007 verabschiedeten Jahressteuergesetzes 2008 mit der Einführung der Abgeltungssteuer für EK-02-Bestände wird der Konzern vom Antrag auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer bis zum 30.09.2008 Gebrauch machen.

Auch die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke hat für die im Konzernkreis zu berücksichtigenden Unternehmen im Jahr 2008 keine Auswirkungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit Hilfe des in 2006 installierten Softwareprogramms epiqr, den Abrechnungsgesellschaften und speziell geschulten und zertifizierten Mitarbeitern für 80 v. H. der Wohneinheiten des Bestandes ein verbrauchsorientierter Energiepass erstellt. Für den restlichen Bestand sind die Arbeiten fast abgeschlossen.

Die Zahlungsmoral der Mieter lässt – trotz der gesamtwirtschaftlichen Erholung in der Bundesrepublik – weiterhin zu wünschen übrig. Die Forderungen aus Vermietung erhöhten sich dabei um 2.997,3 T €, was aber z. T. auf die Erweiterung des Konsolidierungskreises zurückzuführen ist.

2. INVESTITIONEN

Neben den Investitionen in die Bestandsimmobilien wird auch weiterhin in den Wohnungsneubau investiert sowie Bauträgermaßnahmen in angemessenem Umfang realisiert. Für das laufende und zukünftige Geschäftsjahre sind in den einzelnen Gesellschaften folgende Neubauprojekte geplant bzw. wurde mit dem Bau begonnen:

- ABG FH GmbH 520 Wohnungen mit 369 Tiefgaragenplätzen, davon 106 Eigentumswohnungen
- FAAG 9 Wohnungen sowie eine Quartiersgarage mit 17 Stellplätzen
- HELLERHOF GmbH 45 Wohnungen
- WOHNHEIM GmbH 178 Wohnungen

3. TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Die **Frankfurter Aufbau Aktiengesellschaft** (FAAG) bewirtschaftet und betreut 5.459 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 434 Gewerbeobjekte und 1.634 Garagen und Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG.

Zum Anteilsbesitz der FAAG gehören folgende Gesellschaften:

- **FAAG TECHNIK GmbH**
Erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen und Kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Die Ertrags- und Auftragslage der Gesellschaft hat sich im

Geschäftsjahr 2007 wieder positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt wurden 87 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

■ **Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH**

Betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser sowie entsprechende Anlagen Dritter. Bei den Einnahmen aus Einstellgebühren ergab sich ein Zuwachs von 6,5 v. H. Im Jahresdurchschnitt waren 58 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

■ **Urbane Projekte GmbH**

Hat ihren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Projektentwicklung, Projektmanagement und Projektsteuerung. Beschäftigt sind im Durchschnitt 8 Arbeitnehmer/innen.

■ **Parkhaus Goetheplatz GmbH**

Hat nach der Eröffnung im Mai 2006 das erste volle Geschäftsjahr positiv abgeschlossen. Die 591 Stellplätze werden von der Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH betrieben. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Nach dem Erwerb sämtlicher Anteile an der Parkhaus Goetheplatz GmbH durch die FAAG besteht mit Wirkung vom 01.01.2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG.

■ **Hofgarten Projektgesellschaft**

Ist ein Gemeinschaftsunternehmen der FAAG und der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere der Erwerb und die Entwicklung des denkmalgeschützten Wiesenhüttenstifts. Geplant ist der Umbau in 81 hochwertige Eigentumswohnungen (60 qm bis 330 qm).

Der Bestand der **HELLERHOF GMBH** mit 6.505 Wohnungen, 62 gewerblichen Objekten und 1.267 Garagen und Kfz-Stellplätzen wird aufgrund des zum 01.05.2007 mit der ABG FH GmbH geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages in den vier Service-Centern der Muttergesellschaft mitbetreut. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal mehr.

Die **MIBAU GmbH** als kleinstes Unternehmen des ABG Konzerns hat einen eigenen Bestand von 1.874 Wohnungen und 462 Garagen und Kfz-Stellplätzen sowie 4 sonstige Objekte. Das Studentenwohnheim mit 84 Einheiten wurde an die **WOHNHEIM GmbH** verpachtet. Der Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr

durch den Verkauf von 96 Wohnungen, 30 Garagen und 14 Kfz-Stellplätzen verringert.

Die **SAALBAU GmbH** verwaltet und vermietet vor allem Bürgergemeinschaftshäuser und Volksbildungsheime und dient damit sozialen Zwecken.

Zum 01.01.2007 wurden 94,9 v. H. der Anteile an der SAALBAU GmbH im Wege einer Sacheinlage in die ABG FH GmbH eingebracht. Gleichzeitig wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 167 Arbeitnehmer/innen.

Die **WOHNHEIM GmbH** bewirtschaftet 14.241 Wohnungen, 626 Wohnheimplätze, 348 gewerbliche Objekte und 4.532 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 14.241 Wohnungen sind 9.254 preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 158 Arbeitnehmer/innen.

Die **MERTON WOHNPROJEKTE GmbH** ist ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FH GmbH und der mgvv GmbH, die als Bauträgerin auf einer Grundstücksfläche von 53.000 qm rund 230 Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen in mehreren Bauabschnitten erstellen soll. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Die **MainWERT GmbH**, Bietigheim-Bissingen, ist ebenfalls ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FH GmbH und der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Wohnungsimmobilien, deren Verwaltung, Vermietung und Verpachtung sowie die Aufteilung in Wohneigentum und die Weiterveräußerung – insbesondere an die bisherigen Mieter – zu bevorzugten Bedingungen. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

4. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist der ABG Konzern führend in der Konzeption und Umsetzung von Mehrfamilienhäusern, die den Passivhausstandard erfüllen. In dem geplanten Neubauprojekt Hansaallee soll erstmals in Zusammenarbeit mit der TU München mit Hilfe von Erdwärme und Photovoltaik ein „Null-Energie-Haus“ konzipiert werden.

Auch im Bereich der Wärmeversorgung hat der Konzern als Pilotprojekt die erste Getreideheizung in Hessen im Mehrfamilienhausbereich in Betrieb genommen. Das verwendete Getreide ist von minderer Qualität und als Nahrungsmittel ungeeignet.

Im Bestandsmanagement wurde erstmals in Zusammenarbeit mit Langzeitarbeitslosen ein neues Dienstleistungsangebot für unsere Mieter bereitgestellt. Die sogenannten „Siedlungshelfer“ stehen unseren Mietern als Hilfe für die alltäglichen Probleme zur Verfügung.

5. ERTRAGSLAGE

Die Beurteilung der Ertragslage, insbesondere deren quantitative Änderungen, ist auch vor dem Hintergrund der Erweiterung des Konsolidierungskreises zu betrachten, die sich vorrangig im Bereich der Bestandsbewirtschaftung auswirkt.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 394,3 Mio. € (VJ: 367,2 Mio. €). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+ 38,5 Mio. €). Die Erlöse aus Verkaufsgrundstücken (-5,6 Mio. €) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (-6,2 Mio. €) haben sich hingegen rückläufig entwickelt. Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entfällt mit € 29,1 Mio auf den erweiterten Konsolidierungskreis. Da sich durch die Erweiterung des Konsolidierungskreises aber auch die Aufwendungen (vor allem für bezogene Lieferungen und Leistungen, für Personal und aus Abschreibungen) entsprechend erhöht haben, wirkt sich der erweiterte Konsolidierungskreis nur unwesentlich auf den Konzernjahresüberschuss aus.

Das Betriebsergebnis (ohne neutrale Sondereffekte) hat sich vor allem infolge von Mieterhöhungen von 34,3 Mio. € im Vorjahr auf 41,7 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung wurde ergänzt durch gestiegene Erträge aus dem neutralen Bereich: Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von 12,5 Mio. € um 21,6 Mio. € auf 34,1 Mio. €. Der Anstieg resultiert vor allem aus Verkäufen des Anlagevermögens, wobei insbesondere die Aufgabe des Erbbaurechtes am Opernplatz 14 mit einem Ergebniseffekt von 12,0 Mio. € zu nennen ist.

Die im Geschäftsjahr 2007 durchschnittlich höhere Liquidität der Konzerngesellschaften und die gestiegenen Anlagezinsen führten zu einer Verbesserung des Zinsergebnisses in Höhe von 0,9 Mio. €.

Aufgrund des hohen Jahresüberschusses konnte die Eigenkapitalrentabilität im Vergleich zum Vorjahr erheblich verbessert werden. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2007 10,7 v. H. (VJ: 3,7 v. H.). In diesem Zusammenhang sind jedoch erfolgswirksame Auflösungen von Steuerrückstellungen i. H. v. 8,5 Mio. € zu berücksichtigen, die zu einer entsprechenden Verminderung der Steueraufwendungen führten.

6. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2007		31.12.2006	
	Mio. EUR	v. H.	Mio. EUR	v. H.
Anlagevermögen	1.391,1	84,5	1.288,9	84,6
Umlaufvermögen *	255,3	15,5	234,6	15,4
	1.646,4	100,0	1.523,5	100,0

* Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von 435,5 Mio. €, das sich gegenüber dem Vorjahr um 49,7 Mio. € erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 25,2 v. H. auf 26,4 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 31,3 v. H. (31.12.2006: 29,9 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen wie im Vorjahr zu 97,0 %.

II. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2008 bis 2011 sehen insgesamt positive Jahresüberschüsse vor. Zu diesen Jahresüberschüssen tragen neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Bauträgermaßnahmen wesentlich bei.

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 ab dem Jahr 2008 planmäßig reduziert. In den folgenden Jahren ist eine weitere Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Für den Zeitraum 2008 bis 2011 werden jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von 14 bis 22 Mio. € erwartet.

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.

III. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision wurde innerhalb des ABG Konzerns ab dem Geschäftsjahr 2000 ein Risikomanagementsystem implementiert. Durch diese Maßnahme ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet.

Die zentrale Koordination des Risikofrüherkennungssystems erfolgt durch ein Risikokomitee, das unter anderem aus dem Leiter des Rechnungswesens und dem Controllingleiter der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH besteht und an die Geschäftsführung berichtet.

Für die operativen Bereiche sind Verantwortliche benannt, die für die Erfassung und Steuerung der Risiken in ihrem jeweiligen Bereich zuständig sind. Darüber hinaus muss für jedes Risiko ein „Risk-Owner“ benannt werden, in dessen Verantwortungsbereich das Risiko fällt und der die für die Risikobewältigung notwendigen Entscheidungen zu treffen hat.

Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt zweimal jährlich in Erhebungsbögen, die auch eine quantitative Bewertung des Risikos einschließlich geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten enthalten.

Zusätzlich bestehen detaillierte Einzelpläne auf Monats- und Quartalsbasis für alle Konzerngesellschaften, die entsprechend den Ist-Zahlen fortgeschrieben werden.

Für die jährlich zu erstellende Mittelfristplanung (5 Jahre) werden neben Planbilanzen und Planerfolgsrechnungen detaillierte Investitions-, Instandhaltungs-, Liquiditäts- und Personalplanungen aufgestellt.

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

Um das Zinsrisiko zu minimieren, werden die Prolongationstermine der Darlehen ständig überwacht und gegebenenfalls frühzeitig prolongiert oder zurückgezahlt.

Die Ergebnis- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen ist bis auf die der SAALBAU GmbH zufriedenstellend.

Konzernkapitalflussrechnung

	2007	2006
	T EUR	T EUR
Konzernjahresüberschuss	46.499	14.223
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	54.296	51.558
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	4.707	-5.803
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	4.273	2.334
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-16.493	-1.514
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.461	8.705
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.087	22.136
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	56.734	91.639
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	23.154	1.981
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-56.906	-60.816
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3.273	-242
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5	7
Auszahlungen aus dem Erwerb konsolidierter Unternehmen	-2.912	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25	-122
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-39.957	-59.192
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-132	-132
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-6.709	-4.706
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	33.634	28.257
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-47.139	-32.872
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-20.346	-9.453
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.569	22.994
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	4.334	-1.826
Finanzmittelfonds am 1. Januar	106.702	85.534
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	107.467	106.702
Davon für das Treuhandvermögen Am Martinszehnten	17.700	8.000

Die Auftragslage der FAAG und ihrer Tochtergesellschaften ist durch die Einbindung im Konzern ausreichend.

Die SAALBAU GmbH, die seit dem 01.01.2007 zum Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gehört, wird ihre Jahresfehlbeträge mittelfristig weiter vermindern müssen – mit dazu beitragen wird die im Jahr 2007 begonnene Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten. Des Weiteren ist geplant, defizitäre Saalbauten zu veräußern.

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Bestandsgefährdende oder die weitere Entwicklung der Gesellschaft im wesentlichen Umfang beeinflussende Risiken bestehen im Bereich der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH nicht.

Für das Kerngeschäft der ABG FRANKFURT HOLDING – das Bestandsmanagement – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandsquote konnte in dem abgelaufenen Geschäftsjahr wieder gesenkt werden und befindet sich weiter auf einem niedrigen Niveau, da die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Frankfurt nach wie vor stabil ist.

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.

Die Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 930,3 Mio. € entfallen überwiegend auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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 Bauträrgeschäft als auch die Nachfrage nach Gebrauchtwohnungen profitieren. Beides, das Bauträrgeschäft 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 weiterhin hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand, der die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern soll.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2008 bis 2011 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 9. Mai 2008

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH



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

Konzernbilanz zum 31.12.2007

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007

AKTIVA

	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.242.970,88	481.520,44
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.093.861.327,12	1.115.420.450,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	217.693.530,20	126.152.340,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.817.354,40	24.383.279,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.103,88	90.155,46
5. Bauten auf fremden Grundstücken	3.801.674,54	1.405.067,54
6. Technische Anlagen und Maschinen	906.862,00	755.660,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.531.289,17	4.944.053,53
8. Anlagen im Bau	35.785.018,67	10.958.846,55
9. Bauvorbereitungskosten	3.451.531,68	3.277.106,91
	1.386.280.691,66	1.287.386.961,25
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.355.334,35	768.902,44
2. Sonstige Ausleihungen	13.248,00	18.343,62
3. Andere Finanzanlagen	236.885,28	236.885,28
	1.605.467,63	1.024.131,34
	1.391.129.130,17	1.288.892.613,03
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	503.229,99	180.887,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	364.512,28	364.512,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.932.228,32	9.832.011,81
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	526.507,07	1.189.640,72
5. Unfertige Leistungen	98.514.758,78	98.051.866,83
6. Andere Vorräte	221.254,47	243.441,62
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	30.643,79
	103.062.490,91	109.893.004,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	7.454.464,37	4.459.806,76
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	13.235.208,52	32.174,31
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	83.962,98	68.088,44
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.579.425,60	8.471.108,75
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.697.371,36	1.342.475,86
6. Forderungen gegen Gesellschafterin	62.564.321,77	70.426.913,72
7. Sonstige Vermögensgegenstände	7.408.177,42	3.356.917,75
	107.022.932,02	88.157.485,59
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	44.902.182,32	36.274.481,73
	254.987.605,25	234.324.971,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	53.292,69	70.110,73
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	242.399,11	243.993,13
	295.691,80	314.103,86
	1.646.412.427,22	1.523.531.688,81
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä. (davon gegenüber Gesellschafter € 125.135.087,84; Vorjahr € 123.183.774,81)	173.182.820,08	208.388.704,18
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	263.093,60	277.506,63
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	38.406.358,30	28.230.451,23
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	9.929.914,99	8.335.588,18

PASSIVA

	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.180,00
II. Kapitalrücklage	48.039.518,81	38.016.269,31
III. Andere Gewinnrücklagen (davon € 50.711.169,83 Umgliederung aus Sonderposten mit Rücklageanteil)	200.040.752,15	194.040.752,15
IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	47.425.332,93	47.425.332,93
V. Konzernbilanzgewinn/-verlust	30.791.593,06	-2.882.678,66
VI. Anteil anderer Gesellschafter	6.634.099,77	6.649.596,30
	435.463.526,72	385.781.452,03
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.365.709,00	14.807.400,00
2. Steuerrückstellungen	37.989.658,02	39.808.914,25
3. Sonstige Rückstellungen	46.402.137,32	29.607.519,93
	98.757.504,34	84.223.834,18
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	645.995.944,59	583.385.731,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	284.333.085,61	292.974.661,62
3. Erhaltene Anzahlungen	104.293.587,92	110.316.607,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.960.823,67	9.913.620,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.582.908,67	43.396.050,54
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	506.580,75	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 1.041.226,37; Vorjahr T € 1.270.707,53) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.009,74; Vorjahr € 7.664,02)	21.408.400,21	12.864.726,73
	1.103.081.331,42	1.052.851.398,06
D. Rechnungsabgrenzungsposten	9.110.064,74	675.004,54
	1.646.412.427,22	1.523.531.688,81

Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä. (davon gegenüber Gesellschafter € 125.135.087,84; Vorjahr € 123.183.774,81)	173.182.820,08	208.388.704,18
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	263.093,60	277.506,63
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	38.406.358,30	28.230.451,23
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Spärbüchern)	9.929.914,99	8.335.588,18

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

	2007	2006
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	365.275.643,63	326.798.460,65
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	15.267.230,42	20.899.873,35
c) aus Betreuungstätigkeit	1.824.614,96	1.366.860,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.906.112,43	18.106.159,27
	394.273.601,44	367.171.353,87
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.118.526,75	-6.394.473,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.496.852,51	5.051.673,52
4. Sonstige betriebliche Erträge	34.116.308,39	12.495.127,32
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	225.459.817,02	209.592.616,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.514.572,40	13.099.022,38
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.006.218,30	4.239.136,38
	234.980.607,72	226.930.775,21
6. Rohergebnis	190.787.627,87	151.392.906,00
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	40.607.508,72	34.124.943,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.057.535,90	10.654.054,87
	52.665.044,62	44.778.998,59
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	54.295.767,07	51.557.643,13
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.403.947,04	14.593.817,59
10. Erträge aus Beteiligungen	573.986,07	359.000,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.577,08	13.663,17
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.757.080,92	3.393.483,01
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.466.315,34	24.799.136,11
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	43.300.197,87	19.429.456,76
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.290.245,90	4.987.819,78
16. Sonstige Steuern	91.150,26	218.819,41
17. Konzernjahresüberschuss	46.499.293,51	14.222.817,57
18. Verlustvortrag	-15.591.349,53	-16.973.648,48
19. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	116.350,92	131.847,75
20. Konzernbilanzgewinn/-verlust	30.791.593,06	-2.882.678,66

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

Konzernanlagespiegel			
	01.01.2007	Zugänge	Zugang aus der
	EUR	EUR	Equity-Bewertung
			EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.767.798,59	3.273.724,90	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.044.496.843,68	17.724.511,47	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	250.432.650,12	1.750.516,64	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.555.819,30	745.101,51	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.155,75	0,00	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	7.622.519,30	6.447,35	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.653.332,78	329.149,02	0,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.192.655,19	1.388.732,47	0,00
8. Anlagen im Bau	10.958.846,55	32.858.773,41	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	3.277.106,91	2.102.430,12	0,00
	2.364.279.929,58	56.905.661,99	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	768.902,44	25.102,34	573.986,07
2. Sonstige Ausleihungen	18.343,62	261,44	0,00
3. Andere Finanzanlagen	236.885,28	0,00	0,00
	1.024.131,34	25.363,78	573.986,07
	2.368.071.859,51	60.204.750,67	573.986,07

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Zugang aus Erstkonsolidierung EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2007 EUR	01.01.2007 EUR	Zugänge EUR
1.534.989,07	139.580,21	0,00	7.436.932,35	2.286.278,15	748.772,46
0,00	10.222.576,29	8.360.933,36	2.060.359.712,22	929.076.392,72	41.942.452,66
169.106.198,58	3.937.153,14	1.822.391,68	419.174.603,88	124.280.309,47	8.917.503,69
0,00	1.619,27	-309.749,59	27.989.551,95	3.172.539,65	0,00
341.948,42	0,00	0,00	432.104,17	0,29	0,00
7.177.489,93	41.287,40	-11.356,30	14.753.812,88	6.217.451,76	657.055,05
0,00	28.619,93	12.974,52	1.966.836,39	897.672,78	165.163,61
13.767.742,41	1.773.556,19	108.426,14	31.684.000,02	13.248.601,66	1.824.349,30
76.489,75	1.952,49	-8.107.138,55	35.785.018,67	0,00	0,00
0,00	38.419,01	-1.876.481,26	3.464.636,76	0,00	40.470,30
190.469.869,09	16.045.183,72	0,00	2.595.610.276,94	1.076.892.968,33	53.546.994,61
0,00	12.656,50	0,00	1.355.334,35	0,00	0,00
0,00	5.357,06	0,00	13.248,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	236.885,28	0,00	0,00
0,00	18.013,56	0,00	1.605.467,63	0,00	0,00
192.004.858,16	16.202.777,49	0,00	2.604.652.676,92	1.079.179.246,48	54.295.767,07

Abschreibungen			Restbuchwerte	
Zugang aus Erstkonsolidierung EUR	Abgänge EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
1.282.707,07	123.796,21	4.193.961,47	3.242.970,88	481.520,44
0,00	4.520.460,28	966.498.385,10	1.093.861.327,12	1.115.420.450,96
71.361.052,66	3.077.792,14	201.481.073,68	217.693.530,20	126.152.340,65
0,00	342,10	3.172.197,55	24.817.354,40	24.383.279,65
0,00	0,00	0,29	432.103,88	90.155,46
4.118.916,93	41.285,40	10.952.138,34	3.801.674,54	1.405.067,54
0,00	2.862,00	1.059.974,39	906.862,00	755.660,00
12.809.072,55	1.729.312,66	26.152.710,85	5.531.289,17	4.944.053,53
0,00	0,00	0,00	35.785.018,67	10.958.846,55
0,00	27.365,22	13.105,08	3.451.531,68	3.277.106,91
88.289.042,14	9.399.419,80	1.209.329.585,28	1.386.280.691,66	1.287.386.961,25
0,00	0,00	0,00	1.355.334,35	768.902,44
0,00	0,00	0,00	13.248,00	18.343,62
0,00	0,00	0,00	236.885,28	236.885,28
0,00	0,00	0,00	1.605.467,63	1.024.131,34
89.571.749,21	9.523.216,01	1.213.523.546,75	1.391.129.130,17	1.288.892.613,03

Konzernanhang 2007 der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS:

ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2007 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 2007 erstellt.

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die FRANKFURT HOLDING GmbH (bis 31.12.1995 Muttergesellschaft) wurde am 19.12.1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (bis 31.12.1995 Tochtergesellschaft) verschmolzen. Gleichzeitig wurde eine Umfirmierung in ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, durchgeführt. Die Gesellschaft ist das Mutterunternehmen i. S. d. § 290 HGB.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss der Muttergesellschaft die Abschlüsse von 9 (Vorjahr 7) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Der Konsolidierungskreis wurde gegenüber dem Vorjahr um die SAALBAU GmbH, Frankfurt am Main, sowie um die Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main, erweitert.

Mit notariellem Abtretungsvertrag vom 18. Dezember 2006 zwischen der Stadt Frankfurt am Main und der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main, wurden 94,9 % der Anteile an der SAALBAU GmbH im Wege einer Sacheinlage in die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH eingebracht. Die Erstkonsolidierung der SAALBAU GmbH erfolgte zum 01.01.2007. Es existiert mit der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit Wirkung zum 01.01.2007. Der sich im Rahmen der Erstkonsolidierung durch die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes von € 50,00 mit dem zu konsolidierenden Kapital der SAALBAU GmbH von € 11.290.300,79 ergebende passive Unterschiedsbetrag resultiert aus den im abgelaufenen Jahr und künftig zu erwartenden Verlusten der SAALBAU GmbH und wurde entsprechend den Rückstellungen zugeordnet. Diese Rückstellung ist nach der Erstkonsolidierung jeweils in der Höhe aufzulösen, in der sich tatsächlich Verluste bei der SAALBAU GmbH ergeben. Da die SAALBAU GmbH im abgelaufenen Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung des durch die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gewährten gewinnabhängigen Darlehens einen Verlust in Höhe von € 5.131.465,06 erzielte, wurde die Rückstellung im Jahr 2007 in dieser Höhe aufgelöst, so dass zum 31. Dezember 2007 eine Rückstellung aus dem genannten Sachverhalt in Höhe von € 6.158.785,73 verbleibt.

Mit Anteilsübertragungsvertrag vom 13. Dezember 2007 hat die Frankfurter Aufbau AG, Frankfurt am Main (FAAG), die restlichen 50% der Anteile an der Parkhaus Goetheplatz

GmbH erworben. Die Erstkonsolidierung der Parkhaus Goetheplatz GmbH erfolgte zum 31.12.2007. Es existiert mit der FAAG ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit Wirkung zum 01.01.2008. Der sich aus der Erstkonsolidierung ergebende aktive Unterschiedsbetrag in Höhe von € 4.153.701,23 wurde dem in der Parkhaus Goetheplatz bilanzierten Parkhaus (Geschäftsbauten) zugeordnet (Aufdeckung stiller Reserven) und wird in den Folgejahren entsprechend der Nutzungsdauer des Parkhauses linear abgeschrieben.

Aus der Erstkonsolidierung der beiden genannten Gesellschaften ergaben sich im Wesentlichen folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007:

- Zunahme der Grundstücke mit Geschäftsbauten (inklusive der im Rahmen der Erstkonsolidierung der PH Goetheplatz aufgedeckten stillen Reserven von € 4,2 Mio.) um € 97,8 Mio.
- Anstieg der Bauten auf fremden Grundstücken um € 3,1 Mio.
- Erhöhung der Betriebs- und Geschäftsausstattung um € 1,0 Mio.
- Zunahme der Forderungen aus Vermietung um € 1,6 Mio.
- Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände um € 3,1 Mio.
- Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um € 67,4 Mio.
- Zunahme der sonstigen Rückstellungen um € 14,2 Mio. (inklusive der zum 31. Dezember 2007 verbleibenden Rückstellung aus dem passiven Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der SAALBAU GmbH)
- Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um € 3,5 Mio.
- Zunahme des passiven Rechnungsabgrenzungspostens um € 8,9 Mio.
- Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um € 29,1 Mio.
- Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um € 11,3 Mio. (inklusive der im Berichtsjahr vorgenommenen Auflösung der Rückstellung

Konzerngesellschaften und wesentliche Beteiligungsgesellschaften

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	Anteilseigner
	T €	%	T €	
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen				
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main	269.507,0			
HELLERHOF GmbH, ***) Frankfurt am Main 1)	34.485,0	86,83	90,5 (2007)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Frankfurter Aufbau AG, *) Frankfurt am Main 1)	70.545,4	96,80		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MIBAU GmbH, ***) Frankfurt am Main 1)	23.584,1	92,09	606,1 (2007)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
WOHNHEIM Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnheime und Arbeiterwohnungen mbH, ***) Frankfurt am Main 1)	86.779,6	98,81	122,5 (2007)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, **) Frankfurt am Main 1)	25,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
FAAG TECHNIK GmbH, **) Frankfurt am Main 1)	4.000,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
Urbane Projekte GmbH, **) Frankfurt am Main 1)	25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
SAALBAU GmbH, *) Frankfurt am Main 1)	21.313,6	94,90		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
PH Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main	133,6	100,00	192,3 (2007)	Frankfurter Aufbau AG

2. Assoziierte Unternehmen

(nicht konsolidierte Unternehmen)

MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main	1.992,9	50,00	1,2 (2007)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen	652,4	50,00	185,7 (2007)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gegründet 07.04.2004
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	-654,0	50,00	-704 (2007)	Frankfurter Aufbau AG
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3.446,6	40,00	-37,4 (2006)	je 20 v. H. ABG FRANKFURT HOLDING GmbH HELLERHOF GmbH

*) Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG FH GmbH

**) Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG FH GmbH

Die mit 1) gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht.

aus der Erstkonsolidierung der SAALBAU GmbH in Höhe von € 5,1 Mio.)

- Zunahme der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von € 18,9 Mio.
- Erhöhung des Personalaufwands um € 7,8 Mio
- Zunahme der Abschreibungen um € 3,4 Mio.
- Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um € 3,0 Mio.
- Erhöhung der Zinsaufwendungen um € 2,2 Mio.

Die MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main, und die MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, wurden nach der Equity-Methode bewertet.

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

- Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main.

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 erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Hierbei wird das anteilige Eigenkapital der Tochterunternehmen mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung verrechnet. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile an der HELLERHOF GmbH in 2006 entstandene aktivische Unterschiedsbetrag (€ 674.309,10) wird offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Die Equity-Bilanzierung erfolgt ebenfalls nach der Buchwertmethode. Die Bewertung erfolgt auf Basis des vorliegenden Jahresabschlusses per 31. Dezember 2007 des assoziierten Unternehmens.

Die Schuldenkonsolidierung sowie die Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden entsprechend den Bestimmungen der §§ 303 und 305 HGB vorgenommen. Zwischenergebnisse wurden aufgrund Geringfügigkeit nicht eliminiert.

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

Auf die Abweichung zwischen Konzernergebnis und Summe der Einzelergebnisse der einbezogenen Gesellschaften infolge erfolgswirksamer Konsolidierungsbuchungen wurden latente Steuern berechnet. Im Berichtsjahr wurde der Berechnung der latenten Steuern infolge des ab 2008 auf 15 % reduzierten Körperschaftsteuersatzes ein Steuersatz von einheitlich 30 % (Vorjahr 40 %) zugrunde gelegt. Da es sich bei allen konsolidierten Gesellschaften um Gesellschaften mit vergleichbaren steuerlichen Verhältnissen handelt, konnte der Berechnung der latenten Steuern ein einheitlicher Steuersatz zugrunde gelegt werden.

Für die bestehenden Minderheitenanteile an der HELLERHOF GmbH, der MIBAU GmbH, der FAAG, der WOHNHEIM GmbH und der SAALBAU GmbH wurde ein Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZIERUNGSMETHODEN:

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

Aufgrund des Wegfalls des § 308 Abs. 3 HGB, der bislang das Wahlrecht enthielt, steuerrechtliche Wertansätze aus dem Einzelabschluss in den handelsrechtlichen Konzernabschluss zu übernehmen, ist seit dem 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 zugrunde gelegt. 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 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 -answartschaften 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 passive 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 € 81.611,8) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T € 25.244,3) ausgewiesen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

	T EUR	T EUR
		>1 Jahr
Forderungen aus der Vermietung	326,7	32,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.635,8	4.093,6
Sonstige Vermögensgegenstände	2.504,4	0,5

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadensersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin betreffen Tagesgelder, die bei der Stadt Frankfurt am Main angelegt werden.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen Darlehensforderungen.

EIGENKAPITAL

Das Stammkapital (gezeichnete Kapital) beträgt nach einer im Berichtsjahr im Wege einer Sacheinlage (SAALBAU GmbH) vorgenommenen Kapitalerhöhung von € 50 am Bilanzstichtag T € 102.532,2 (Vorjahr: T € 102.532,2). Gesellschafter sind die Stadt Frankfurt am Main mit T € 102.530,2 und die AXA Bank AG, Köln, mit T € 2,0. (siehe Seite 69)

Im Geschäftsjahr wurden T € 6.709,0 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

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.

Aus der Erstkonsolidierung der SAALBAU GmbH resultiert ein passivischer Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung i. H. v. T € 11.290,3, der in der Position Sonstige Rückstellungen ausgewiesen wird. Im Geschäftsjahr wurden T € 5.131,5 dieses Unterschiedsbetrages erfolgswirksam aufgelöst.

Aus der Erstkonsolidierung der Parkhaus Goetheplatz GmbH resultiert ein aktivischer Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung i. H. v. € 4.153,7, der der Position Geschäfts- und andere Bauten zugeordnet wurde und im Rahmen der planmäßigen Abschreibungen in den Folgejahren aufgelöst wird.

Der in der Bilanz ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ist auf die Thesaurierung von Gewinnen in der Zeit vor Abschluss der Unternehmensverträge zurückzuführen.

RÜCKSTELLUNGEN

Von den Pensionsrückstellungen entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/ Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T € 7.455,2. Von den Pensionsanswartschaften sind T € 55,0 verfallbar.

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (T € 36.585,5), die überwiegend den Steueranteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil betreffen.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für latente Steuern aus im Berichtsjahr vorgenommenen HBII- und Konsolidierungsbuchungen in Höhe von T € 4.990,6 sowie Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für latente Steuern infolge des reduzierten Körperschaftsteuersatzes in Höhe von T € 8.452 erfasst.

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	T EUR
Gewährleistung	6.793,0
Modernisierungsmaßnahmen	7.521,6
Instandhaltung	5.315,6
Schönheitsreparaturen	4.435,6
Ausstehende Rechnungen	5.429,4
Ausgleichsposten Kapitalkonsolidierung	6.158,8
Andere	10.748,1
	46.402,1

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, Architekten- 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.

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	Insgesamt		Restlaufzeit			Davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
	2007 EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	2007 EUR	2007 EUR	
gegenüber Kreditinstituten*	645.995.944,59 (583.385.731,55)	25.573.406,57 (22.229.522,88)	97.525.264,11 (82.434.142,55)	522.897.273,91 (478.722.066,12)	611.246.394,38 (544.290.363,70)	Grundpfandrechte	
gegenüber anderen Kreditgebern*	284.333.085,61 (292.974.661,62)	6.832.675,89 (7.152.478,72)	26.757.067,69 (27.794.165,64)	250.743.342,03 (258.028.017,26)	284.173.215,49 (292.803.939,16)	Grundpfandrechte	
Erhaltene Anzahlungen	104.293.587,92 (110.316.607,53)	104.293.587,92 (110.316.607,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung	8.960.823,67 (9.913.620,09)	7.425.848,84 (8.202.164,11)	440.800,00 (489.520,00)	1.094.174,83 (1.221.935,98)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen	37.582.908,67 (43.396.050,54)	37.318.721,13 (42.827.568,09)	264.187,54 (560.238,30)	0,00 (8.244,15)	0,00 (0,00)		
gegenüber Gesellschafterin	506.580,75 (0,00)	441.157,98 (0,00)	5.423,84 (0,00)	59.998,93 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	21.408.400,21 (12.864.726,73)	21.402.552,57 (12.864.726,73)	5.847,64 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
	1.103.081.331,42 (1.052.851.398,06)	203.287.950,90 (203.593.068,06)	124.998.590,82 (111.278.066,49)	774.794.789,70 (737.980.263,51)	895.419.609,87 (837.094.302,86)		

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

*) davon:

	Kreditinstitute EUR	Andere Kreditgeber EUR
Objektdauerfinanzierungsmittel	642.124.264,12	280.329.658,98
Unternehmensfinanzierungsmittel	2.040.442,17	0,00
Annuitätsbeihilfedarlehen	1.831.238,30	4.003.426,63

Konzerneigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Unterschieds- betrag aus Kapital- konsolidierung	Konzern- eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 1. Januar 2006	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
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter					-4.837.739,74		-4.837.739,74
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			3.500.000,00		-3.500.000,00		0,00
Konzernjahresüberschuss					14.222.817,57		14.222.817,57
Veränderungen Anteile Dritter				-1.152.216,32			-1.152.216,32
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung			-674.309,10				-674.309,10
Stand am 31. Dezember 2006/ 1. Januar 2007	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
Kapitalerhöhung	50,00						50,00
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter					-6.708.670,87		-6.708.670,87
Zuführung Gewinnrücklagen			6.000.000,00		-6.000.000,00		0,00
Übrige Veränderungen		10.023.249,50					10.023.249,50
Konzernjahresüberschuss				116.350,92	46.382.942,59		46.499.293,51
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter				-131.847,45			-131.847,45
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung							0,00
Stand am 31. Dezember 2007	102.532.230,00	48.039.518,81	200.040.752,15	6.634.099,77	30.791.593,06	47.425.332,93	435.463.526,72

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

	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
Unfertige Leistungen	4.276.697,00	4.135.362,27
Forderungen aus		
Vermietung	40.478,90	12.808,35
Verkauf von Grundstücken	12.271.005,00	2.501,04
Betreuungstätigkeit	69.137,91	429,10
anderen Lieferungen und Leistungen	8.515.515,22	5.783.784,41
Sonstige Vermögensgegenstände	5.011,87	138.736,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	236.582.187,81	242.241.599,64
Erhaltene Anzahlungen	3.366.949,56	2.922.691,31
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	198.520,18	255.237,94
Lieferungen und Leistungen	1.687.713,92	354.917,38
Sonstige Verbindlichkeiten	1.558.605,55	1.628.294,36

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieten (T € 283.154 [Vj. T € 248.163]), Umlagen und Gebühren (T € 80.647 [Vj. T € 77.213]), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T € 743 [Vj. T € 803]) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T € 732 [Vj. T € 573]).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T € 16.493 (Vj. T € 1.981) Erträge aus Anlageverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T € 7.652 (Vj. T € 2.548) sowie Erträge aus früheren Jahren von T € 2.523 (Vj. T € 3.506) und Erträge aus Schadensersatzleistungen und Kostenerstattungen von T € 3.390 (Vj. T € 1.454) enthalten.

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	T EUR
Betriebskosten	90.259,1
Instandhaltung	113.427,1
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.773,6
	25.459,8

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

Die Aufwendungen für die Altersversorgung belaufen sich auf T € 4.339,2 (Vj. T € 4.027,6).

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Zuschreibungen auf die Beteiligungen an der Main-WERT GmbH sowie an der MERTON WOHNPROJEKT GmbH im Rahmen der Equity-Bewertung.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Aufwendungen für laufende KSt, Kap-ESt und Solidaritätszuschlag sowie Aufwendungen aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T € 4.990,6). Gegenläufig wirkt sich im Geschäftsjahr 2007 die Auflösung der Rückstellung für latente Steuern infolge des gesunkenen Körperschaftsteuersatzes in Höhe von T € 8.452 aus.

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	T EUR
		Vorjahr
Neubauten und Modernisierung	48.819,1	64.300,5
Erbbauzinsverpflichtungen p.a.	10.254,6	9.785,2
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	39.263,0	835,8
	98.336,7	74.927,5

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2007 in Höhe von € 25,0 Mio. (Vorjahr: € 27,1 Mio.).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2007 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer des Konzerns betrug 599 (Vorjahr: 557) Angestellte und 275 (Vorjahr: 156) gewerbliche Arbeitnehmer.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt € 461.792,30.

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T € 794,5 (Vorjahr: T € 892,3) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2007 Aufwandsentschädigungen von insgesamt € 3.360,00 (Vorjahr: € 1.980,00).

Frankfurt am Main, 9. Mai 2008

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH



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

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„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 2007 bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und 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 Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer 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 Konzernla-

gebericht 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 9. Mai 2008

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Raimund Kleine, Wirtschaftsprüfer
gez. ppa. Dirk W. Fischer, Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

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

KONZEPT UND GESTALTUNG:

Karnath & Partner GmbH & Co. KG, Ffm

TEXT:

Andreas Mauritz, Karlsruhe

FOTOGRAFIE:

S. 27 HELLERHOF GmbH

S. 33 SAALBAU GmbH

Alle anderen Fotos von Jochen Müller, Ffm

DRUCK:

Schmidt & more Drucktechnik GmbH,
Ginsheim-Gustavsburg



ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Elbestraße 48

60329 Frankfurt am Main

Tel.: (069) 26 08 - 0

Fax: (069) 26 08 - 277

E-Mail: post@abg-fh.de

Internet: www.abg-fh.de