

Frankfurt lebenswert

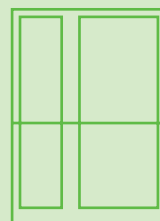
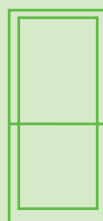
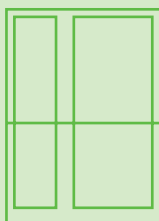
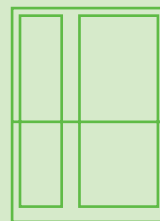
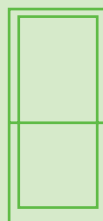
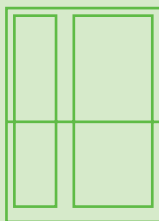
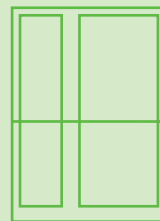
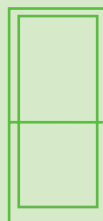
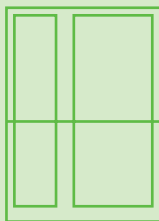
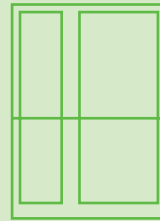
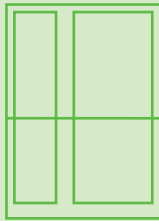
ABG FRANKFURT HOLDING – Geschäftsbericht 2005



Geschäftsbericht 2005

Kennzahlen des Konzerns ABG FRANKFURT HOLDING

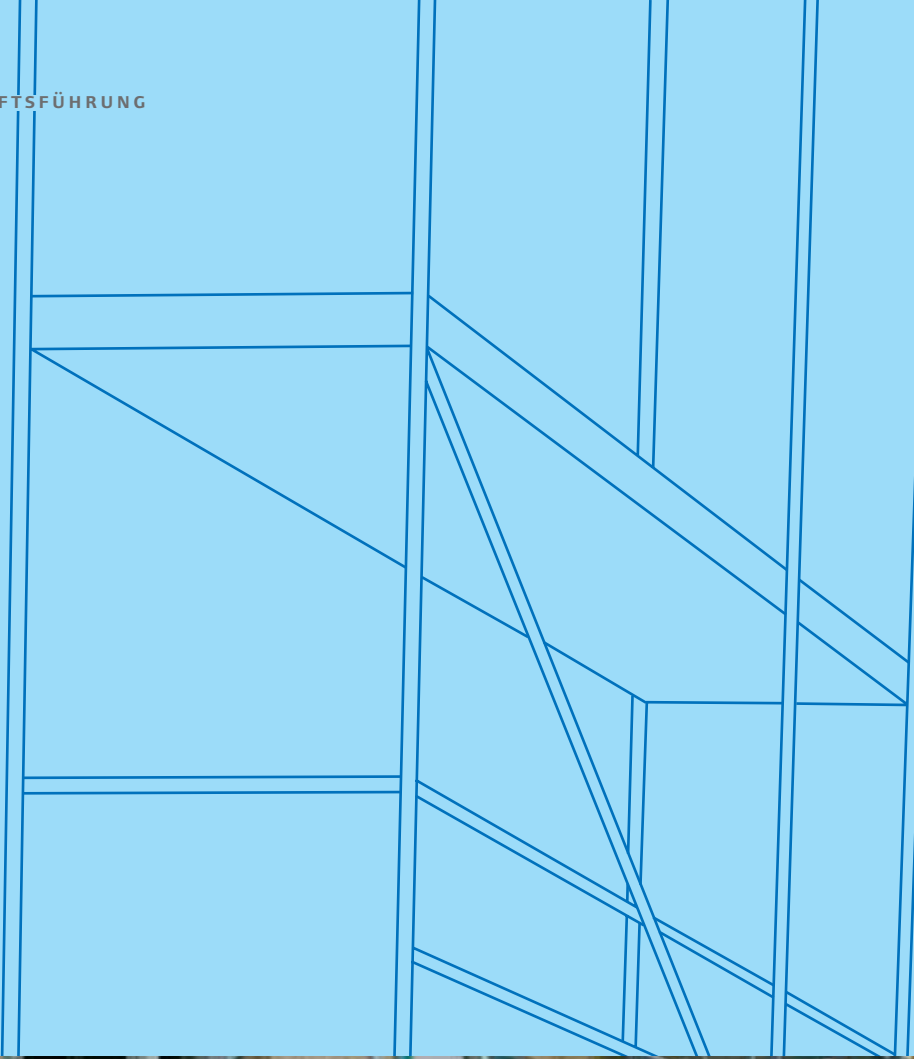
	2005	2004	2003	2002
Wohnungen	49.799	50.089	50.340	50.690
Sonstige Mieteinheiten	28.570	28.420	28.896	25.759
Wohnfläche in m ²	2.943.978	2.938.649	2.936.983	2.943.304
Mitarbeiter/Jahresdurchschnitt	713	731	804	851
Umsatz (in Mio. €)	334,2	330,9	329,1	330,0
Ergebnis nach Steuern (in Mio. €)	2,2	9,9	79,8	14,9
EBITDA (in Mio. €)	89,1	94,0	83,0	91,8
Bilanzsumme (in Mio. €)	1.504,3	1.537,3	1.510,5	1.491,9
Anlagevermögen (in Mio. €)	1.279,7	1.283,3	1.295,9	1.275,7
Investitionen (in Mio. €)	51,3	47,6	77,7	99,8
Eigenkapitalquote (in %)	25,1	24,7	24,8	20,4
Instandhaltungsaufwendungen (in Mio. €)	113,8	114,2	104,9	101,5





INHALT

Vorwort der Geschäftsführung	6
Frankfurt lebenswert	14
Ein Stadtteil im Wandel	16
Das Gallusviertel ist besser als sein Ruf	
Innovative Energietechnik	20
Schont Ressourcen und senkt Nebenkosten der Mieter	
Sozialarbeit in der Wohnungswirtschaft	22
Konfliktmanager und Berater	
Kurzberichte ABG FH und Tochtergesellschaften	
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	26
Frankfurter Aufbau AG	28
HELLERHOF GmbH	30
WOHNHEIM GmbH	32
MIBAU GmbH	34
MERTON WOHNPROJEKT GmbH	35
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	
Lagebericht	36
Bilanz	41
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang	45
Anlagenspiegel	48
Bericht der Prüfungsgesellschaft	49
Bericht des Aufsichtsrates	51
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	
Konzernlagebericht	52
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzernanlagenspiegel	59
Konzernanhang	62
Konzern- und Beteiligungsgesellschaften	63
Bericht des Konzernabschlussprüfers	68
Impressum	69



v. links: Frank Junker, Albrecht Glaser, Hans-Jürgen Bosing





Baustelle SophienHof

Vorwort der Geschäftsführung

ABG FRANKFURT HOLDING ERWIRTSCHAFTET HOHE SOZIALRENDITE FÜR DIE STADT

Die Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING haben im Geschäftsjahr 2005 die gesteckten Ziele in vollem Umfang erreicht. Im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stand das im Jahr 2003 gestartete und auf fünf Jahre angelegte Programm, mit dem wir rund eine Milliarde Euro in Neubau und Modernisierungsmaßnahmen investieren. Durch die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes werden die Wohnnebenkosten spürbar gesenkt und die Lebensqualität in den Wohnquartieren gesteigert. Damit tragen wir zur Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter bei und leisten einen wichtigen Beitrag für ein lebenswertes Frankfurt am Main.

Da der größte Teil der Aufträge an Unternehmen aus Frankfurt und aus dem nahen Rhein-Main-Gebiet vergeben wird, leistet der Konzern ABG FRANKFURT HOLDING mit dem Investitionsprogramm auch einen Beitrag zur Sicherung der Arbeitsplätze insbesondere im Bauhandwerk der Region.

WOHNUNGSIMMOBILIEN SIND FÜR INVESTOREN INTERESSANTER GEWORDEN

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der anhaltend schwachen Konjunktur bei Gewerbeimmobilien hat das Interesse von Investoren an Wohnimmobilien spürbar zugenommen. Das macht sich auch in Frankfurt bemerkbar. Sowohl bei der Stadt als auch bei der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING wird angefragt, ob man bereit ist, das Unternehmen oder Teile davon zu veräußern. Diese Anfragen lehnen wir mit gutem Grund ab und haben dabei in der Frankfurter Oberbürgermeisterin, die auch Aufsichtsratsvorsitzende unseres Unternehmens ist, eine starke Mitstreiterin. Frau Roth hat wiederholt öffentlich erklärt, dass die Stadt die kommunalen Wohnungsgesellschaften nicht verkauft. Bei dieser Frage, so Frau Roth, kommt es nicht nur auf einen Einmaleffekt an, um Mittel für die kommunalen Kassen zu generieren, sondern auch auf die langfristige Sozialrendite, die ein kommunales Unternehmen erwirtschaftet.

Durch die hohen Investitionen in den Wohnungsbestand mit nachhaltiger Bewirtschaftung, die damit verbundene Stadtgestaltung und das Quartiersmanagement tragen wir zur Weiterentwicklung der Stadt und zur sozialen Stabilisierung der Wohnquartiere bei. Damit leistet das Unternehmen für die Stadt deutlich mehr, als dies ein privater Investor tun würde. Wenn, wie auch Beispiele aus Frankfurt zeigen, Entscheidungen am Wohnungsmarkt ausschließlich ren-

diteorientiert gefällt werden, finden Wohnungsneubau oder Maßnahmen zur Stadtgestaltung durch entsprechende Investitionen nicht mehr oder nur noch in ganz untergeordnetem Umfang statt.

Ein Beispiel dafür, wie sich in den vergangenen 10 bis 15 Jahren das Bild eines ganzen Stadtteils spürbar verändert hat, ist der Gallus. Nicht zuletzt durch unsere umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, durch den Umbau von Kleinstwohnungen zu großen familienfreundlichen Mehrzimmerwohnungen mit modernen Standards, wird dieser Stadtteil wieder zu einem beliebten Wohnquartier mit einer gesunden sozialen Struktur.

ZENTRALES THEMA: REDUZIERUNG DER ENERGIEKOSTEN FÜR DIE MIETER

Durch die steigenden Preise für Erdöl und Gas werden insbesondere Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen stark belastet. Im Sinne einer nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung stellen wir uns dieser Herausforderung, indem wir mit intelligenten Energiekonzepten auf steigende Energiepreise reagieren. Dabei wird in einem Teilbereich des Konzerns, wie zum Beispiel bei der WOHNHEIM GmbH, der Bau von Blockheizkraftwerken favorisiert. Im Höchster Alleeviertel wurde die inzwischen siebte Anlage nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung gebaut. Zum erstenmal hat das Unternehmen auch Solarkollektoren für die Warmwasserproduktion in die Fassade eines Hochhauses integriert. Mit diesen Maßnahmen kann der Energieverbrauch der Mieter um bis zu 20 Prozent reduziert werden.

Noch konsequenter und extremer gehen die ABG FRANKFURT HOLDING und die Frankfurter Aufbau AG vor, indem sie konsequent auf die Passivhaustechnologie setzen. Bei dieser Bauweise werden die Energiekosten auf ein Minimum reduziert. Dies hat sich in der Praxis beim 2002 gebauten Passivhaus in der Bockenheimer Gremppstraße bestätigt. Dort fallen bei einer vierköpfigen Familie für eine 107 Quadratmeter große Wohnung nur noch sechs Euro im Monat und damit rund 60 bis 70 Euro im Jahr für Heizkosten an. Das ist unsere Antwort auf die steigenden Preise bei Gas und Erdöl.

ZUKUNFTSWEISENDE PASSIVHAUSPROJEKTE

Mit der Wohnanlage „SophienHof“ im Frankfurter Stadtteil Bockenheim realisieren wir mit 150 Wohnungen das derzeit größte und modernste Passivhaus-Projekt Deutschlands. Auf dem etwa 10.000 Quadratmeter großen Gelände zwischen Sophienstraße, Ginnheimer Straße und Konrad-Broßwitz-Straße entstehen mit einem Investitionsvolumen von 41 Millionen Euro insgesamt fünf Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche von rund 20.000 Quadratmetern. Der gesamte Gebäudekomplex, zu dem auch vier Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 160 Stellplätzen gehören, wird in Passivhausbauweise errichtet.



Blockheizkraftwerk, Alleeviertel



Durch eine besonders starke Wärmedämmung, dreifach isolierte Fenster und Komfort-Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung kommen Passivhäuser ohne konventionelle Heizung aus. Der Energieverbrauch liegt über 75 Prozent unter dem von Neubauten in konventioneller Bauweise. Die Bewohner haben dadurch extrem niedrige Nebenkosten.

Die Passivhausbauweise ist heute eine Kernkompetenz des Konzerns ABG FRANKFURT HOLDING. Die Frankfurter Aufbau AG ist hier für Planung, Bau- und Management und Vermarktung selbst verantwortlich. Beim Projekt SopianHof werden 111 Wohnungen als Bauträgermaßnahme an Eigentümer verkauft, 38 Mietwohnungen, die in dem Gebäuderiegel entlang der Ginnheimer Straße gebaut werden, übernimmt die FAAG in den Bestand. Wegen der guten Nachfrage am Markt wurde im Oktober 2005 deutlich früher als geplant mit den Arbeiten am zweiten Bauabschnitt begonnen.

Die Wohnungen im SopianHof, dessen erster Bauabschnitt Ende 2006 bezugsfertig ist, werden im Markt hervorragend angenommen. Das zeigt sich daran, dass 2005 innerhalb von nicht einmal einem halben Jahr 93 Wohnungen an Eigentümer verkauft werden konnten. Gut angenommen wurde auch das Angebot der FAAG, Familien mit Kindern einen Preisnachlass zu gewähren. Insgesamt 29 Familien mit insgesamt 41 Kindern haben von diesem Angebot bislang Gebrauch gemacht. Der überwiegende Teil der künftigen Mieter und Eigentümer kommt aus Frankfurt. Damit konnte das Ziel, Menschen mit hochwertigen und familienfreundlichen Angeboten in der Stadt zu halten und so die Abwanderung in das Umland zu verhindern, erreicht werden.



Baustelle SopianHof

CAMPO AM BORNHEIMER DEPOT

Ein weiteres großes Passivhausprojekt realisiert die ABG FRANKFURT HOLDING auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots im Stadtteil Bornheim. Das rund 10.000 Quadratmeter große Gelände im Karree zwischen Heidestraße, Gronauer Straße, Rendeler Straße und Neebstraße wurde im September 2005 von der Verkehrsgesellschaft Frankfurt GmbH (VGF) erworben.

Mit einem Investitionsvolumen von etwa 39 Millionen Euro entstehen mit dem „Campo am Bornheimer Depot“ 160 Passivhauswohnungen, ein Supermarkt, Ladengeschäfte für den Einzelhandel, ein Bistro und eine Tiefgarage mit 250 Stellplätzen. Zwei Drittel der Wohnungen werden vermietet, ein Drittel an Eigentümer verkauft. Mit diesem Projekt wird ein bisher nicht zugänglicher Stadt- raum wieder für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht.



Campo am Bornheimer Depot

NEUE INSTRUMENTE FÜR DAS PORTFOLIOMANAGEMENT

Mit den im Geschäftsjahr eingeführten Softwareprodukten „epiqr“ und „innosys“ verfügen die Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING über zwei neue leis-

tungsfähige Instrumente für die Optimierung des Portfoliomanagements.

In der Datenbank des Programms „epiqr“, das am Fraunhofer-Institut für Bauphysik entwickelt wurde, wurde jedes Gebäude im Bestand mit über 50 verschiedenen Kriterien erfasst. In dieser Datenbank sind unter anderem der Zustand von Dach und Fassade, der Türen, Fenster oder der Heizungsanlage sowie das Baujahr und die genaue Lage der Immobilie erfasst. Zusammen mit den im Programm hinterlegten präzisen, nach Bauindizes fortgeschriebenen Geldbeträgen für die einzelnen Gewerke kann jetzt bei jedem einzelnen Gebäude genau der absehbare Aufwand für Modernisierung und Instandhaltung ermittelt werden.

Diese Daten werden mit der Analysesoftware „innosys“ nach unterschiedlichsten Kriterien ausgewertet und für Wirtschaftlichkeits- und Investitionsrechnungen verwendet. Dabei kann, je nach Fragestellung, sowohl das einzelne Gebäude als auch ganze Quartiere oder der Wohnungsbestand einzelner Gesellschaften als Datenbasis herangezogen werden. Da in diese Betrachtungen auch statistische und soziodemographische Informationen einfließen, unterstützt uns diese Software nicht nur bei der Frage, wie sich Investitionen wirtschaftlich auswirken, sondern auch bei Entscheidungen, die die soziale Entwicklung der Stadtteile betreffen.

PROGRAMM ZUM VERKAUF VON 500 WOHNUNGEN ANGELAUFEN

Im Jahr 2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main beschlossen, dass 500 Wohnungen aus dem Bestand der ABG FRANKFURT HOLDING an Mieter verkauft werden sollen. Mit dieser Maßnahme will die Politik die niedrige Eigentumsquote bei Wohnungen in Frankfurt steigern und einen Beitrag zur sozialen Stabilisierung der Stadtteile leisten.

Für dieses Programm wurden die vorbereitenden Maßnahmen weitgehend abgeschlossen. Die Zielsetzung ist, diese 500 Wohnungen nicht in einer einzelnen Siedlung, sondern möglichst flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet den Mietern zum Kauf anzubieten. Dieses Vorgehen hat mehrere Gründe. Im Interesse der künftigen Eigentümer sollen möglichst kleine Gebäude mit wenigen Wohneinheiten verkauft werden, um so für die Zukunft überschaubare und in der Verwaltung einfache Eigentümergemeinschaften zu bilden. Neben sozioökonomischen Faktoren waren auch der bauliche Zustand und der Preis weitere Kriterien bei der Auswahl der Immobilien. Deshalb werden keine Wohnungen verkauft, bei denen in absehbarer Zeit umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Auch Häuser, die erst kürzlich mit hohem Aufwand modernisiert wurden, werden nicht berücksichtigt, da dies die finanziellen Möglichkeiten vieler Mieter übersteigen würde.

Zum Jahresbeginn 2006 wurden bei der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen

Die Planungen sehen vor, dass innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren rund 30 Prozent der 500 Wohnungen an Mieter verkauft werden.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Anschließend werden in allen Objekten Mieterversammlungen durchgeführt, in denen die Mieterinnen und Mieter ausführlich über die Chancen und Risiken des Wohnungserwerbs informiert werden. Die ABG FRANKFURT HOLDING bietet den Mietern, die Eigentümer werden wollen, ein „Rundum-sorglos-Paket“ mit professioneller Beratung an, das auch Finanzierungsangebote beinhaltet. Die Planungen sehen vor, dass innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren rund 30 Prozent der 500 Wohnungen an Mieter verkauft werden. Die Mittel aus dem Verkauf werden wieder in den Bau oder Kauf von Wohnungen investiert, so dass der Wohnungsbestand der ABG FRANKFURT HOLDING mindestens auf dem gleichen Stand wie heute erhalten bleibt.

ERFOLGREICHE PARTNERSCHAFTEN

Sehr erfolgreich entwickeln sich die Joint Ventures des Konzerns. Die MERTON WOHNPROJEKT GmbH, eine gemeinsame Gesellschaft der ABG FRANKFURT HOLDING mit der mgvv GmbH, hat mit dem Bau von 28 Eigentumswohnungen in Praunheim das erste Projekt außerhalb des Mertonviertels erfolgreich abgeschlossen. Bereits im Mai 2006 und damit rund ein halbes Jahr früher als geplant wird die Parkhaus Goetheplatz GmbH, ein Joint Venture der FAAG mit der Bilfinger Berger Parking GmbH, die neue Tiefgarage am Goetheplatz mit 600 Stellplätzen der Öffentlichkeit übergeben.

Gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung, einer Tochter der Landesbank Hessen-Thüringen, beabsichtigen wir das fast 17 Hektar große Universitätsgelände in Bockenheim vom Land Hessen zu erwerben und in einer Public Private Partnership zu entwickeln. Dazu soll eine gemeinsame Grundstücksgesellschaft gegründet werden, deren Aufsichtsrat zur Hälfte aus Vertretern der Stadt Frankfurt besteht, die damit die künftige Entwicklung des Areals entscheidend mitgestalten kann.

Nach der Ermittlung des Verkehrswertes durch einen unabhängigen Gutachter sollen die einzelnen Grundstücke, die durch den Umzug der einzelnen Fachbereiche der Universität frei werden, nach und nach erworben werden. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen sind 30 Prozent bis 50 Prozent des Areals für Wohnungen vorgesehen. Bei einer Bruttogeschossfläche von 340 000 Quadratmetern werden damit bis zu 170 000 Quadratmeter neuer Wohnraum geschaffen.

ABG FRANKFURT HOLDING und OFB werden sich darum bemühen, für die Entwicklung dieses auf 15 bis 20 Jahre angelegten Projekts weitere Investoren zu gewinnen. Die einzelnen Grundstücke sollen teilweise von der zu gründenden Gesellschaft selbst bebaut und teilweise an Dritte verkauft und von diesen bebaut werden.



Mertonviertel



117

Frankfurt lebenswert

Nachhaltiges Bestandsmanagement für zufriedene Mieter



FRANKFURT

lebenswert



Solarkollektoren, Maingau-Krankenhaus

Die ABG FRANKFURT HOLDING sieht ihre Aufgabe nicht nur darin, guten und preiswerten Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereit zu stellen. Verantwortliche Wohnungspolitik schließt für sie auch das Wohnumfeld und die Sorge um soziale Belange der Mieterinnen und Mieter ein. Das Unternehmen leistet damit einen wichtigen Beitrag für die Gestaltung und Weiterentwicklung der Stadt Frankfurt am Main.

Bis 2007 investiert die ABG FRANKFURT HOLDING rund eine Milliarde Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes. Mit diesem Programm trägt das Unternehmen dazu bei, die Lebensqualität von sehr vielen Menschen zu verbessern. Um diese Leistungen für die Entwicklung der Stadt Frankfurt zu kommunizieren, wird das Investitionsprogramm durch die Kampagne unter dem Motto „Frankfurt lebenswert“ begleitet.

Die Entwicklung des Stadtteils Gallus in den vergangenen Jahren ist ein Beispiel dafür, wie ein so genannter „Problemstadtteil“ auch durch die Maßnahmen der Wohnungswirtschaft wieder zu einem attraktiven Viertel werden kann, in dem die Menschen gerne wohnen.

Eine Schlüsselfunktion bei der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung spielt die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes. Darüber hinaus geht die ABG FRANKFURT HOLDING mit dem Bau von modernen Blockheizkraftwerken bis hin zur Etablierung der Passivhausbauweise im Geschosswohnungsbau auch neue Wege, um den Energieverbrauch in Wohnungen zu vermindern und die Nebenkosten für die Bewohner nachhaltig zu senken.

Schließlich werden durch eine intelligente Belegungspolitik mit einer sozial ausgewogenen Vermietung soziale Brennpunkte entschärft und die Bildung neuer Brennpunkte vermieden. Mit dem Angebot von Beratungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter hilft das Unternehmen dabei, Nachbarschaftskonflikte zu entschärfen und bietet mit qualifizierten Sozialarbeitern Hilfestellungen an, wenn Mieterinnen und Mieter etwa durch den Verlust des Arbeitsplatzes in Not geraten.



Ein Stadtteil im Wandel – das Gallusviertel ist besser als sein Ruf



Klinkerhäuser, Gallusviertel

Viele tausend Menschen, die meisten mit Schlips und Anzug, strömen frühmorgens aus dem S-Bahnhof Galluswarte und verteilen sich in den Büros und Betrieben rund um die Mainzer Landstraße. Rußgeschwärzte Arbeitergesichter sieht man im Quartier heute nicht mehr. Dennoch hat sich der Spitzname „Kamerun“ über die Jahrzehnte im Volksmund gehalten.

Mit einer Fläche von 430 Hektar und über 26.000 Einwohnern ist das Gallusviertel einer der größten Stadtteile Frankfurts. Der Ausländeranteil liegt bei fast fünfzig Prozent. Ab den 60er Jahren kamen Gastarbeiter aus Italien, Griechenland oder der Türkei und fanden in den Unternehmen im Gallusviertel Arbeit. Viele von ihnen fanden hier auch eine Wohnung. Wenige Stadtteile sind deshalb so international und vielschichtig wie der Gallus mit seinen Bewohnern. Kaum ein Frankfurter Stadtteil war auch so stark vom Strukturwandel der letzten Jahrzehnte betroffen. Renommiertere Firmen wie zum Beispiel die ADLERWERKE stellten Anfang der 80er Jahre die Produktion ein. Die Zahl der Arbeitslosen ist hier besonders hoch. Früher ein klassisches Arbeiterviertel, verändert sich das Gallus zu einem modernen Dienstleistungsstandort, in dem vor allem Verlage, Banken oder Werbeagenturen ihre Büros haben. Heute

bestimmen nicht mehr Fließbänder und Produktionsmaschinen den Puls der Arbeitswelt, sondern Bits und Bytes in den Datenhighways unter der Erde.

Das Gallusviertel, der erste großflächige Gewerbe- und Industriestandort der Stadt, entstand erst nach der Annexion Frankfurts durch Preußen im Jahr 1866. Das Frankfurter Bürgertum hatte die Zukunft der Stadt bis dahin vor allem als Finanzzentrum gesehen. Als letzter Kontrollposten im Westen begrenzte die Galluswarte, die „Galgenwarte“, das Stadtgebiet. Dahinter lagen auf der Straße nach Mainz mit dem Gutleuthof und Hellerhof noch zwei Aussiedlerhöfe, Namen, die sich noch heute in der Hellerhofsiedlung oder der Gutleutstraße wiederfinden.

Als erstes Unternehmen siedelte sich die Eisengießerei Mayfahrt & Co. westlich der Galluswarte an. Der Stadtteil ist logistisch gut angebunden. Der Güter-Zentralbahnhof und später der Hauptbahnhof werden gebaut. 1880 wird durch Heinrich Kleyer der Grundstein für die späteren Adlerwerke gelegt, in denen Fahrräder und legendäre Motorräder und Automobile produziert werden. 1898, auch dies einer der vielen Marksteine, die die industriegeschichtliche Bedeutung des Viertels dokumentieren, wird die erste deutsche Serienschreibmaschine ausgeliefert. Im Jahr 1907 siedelt sich in der Mainzer Landstraße die Deutsche Privat-Telefon-Gesellschaft Harry Fuldt & Co an, aus der später Telefonbau und Normalzeit wird. Ihre riesige Uhr wird für viele Jahrzehnte neben der Galluswarte das Wahrzeichen des Viertels bilden.

Die Industrialisierung Frankfurts bildete auch den Grundstein für die Frankfurter Wohnungsbaugesellschaften. Sowohl die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, als auch die HELLERHOF GmbH und die Frankfurter Aufbau AG haben hier ihre Wurzeln.

Um Wohnungen für die Arbeiter in den neu entstandenen Fabriken zu schaffen, errichtet die Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen im Jahr 1900 die ersten

„Heute ist das ein Stadtteil, der sich wieder einer ordentlichen Nachfrage nach Mietwohnungen erfreut von einer Klientel, die man zur Stabilisierung eines Quartiers dringend braucht.“

Arbeitersiedlungen in der Wickerer- und Rüsselsheimer Straße. Die ersten Wohneinheiten der Hellerhof- und der Friedrich-Ebert-Siedlung entstehen in den 20er Jahren. Weitere 560 Wohnungen werden in den 30er Jahren nach den Plänen von Ernst May gebaut. Bereits mit ihren ersten, 1904 im Bereich Schloßborner und Rebstöcker Straße fertig gestellten 761 Wohnungen wurden Maßstäbe gesetzt. Anders als damals üblich, hatten die Wohnungen ein vom Badezimmer getrenntes WC. Einfacher in der Ausstattung waren die 600 Wohnungen der eigentlichen Hellerhofsiedlung. Sie wurden mit Öfen beheizt und hatten zum Teil noch kein Bad und keine Warmwasserversorgung.

Heute sind im Gallusviertel etwa 5500 Wohnungen im Bestand der ABG FRANKFURT HOLDING. Exemplarisch wurde im Mai 2005 bei einem Stadtteilrundgang mit Oberbürgermeisterin Petra Roth aufgezeigt, wie sich das Gallusviertel in den letzten Jahren verändert hat. „Die Friedrich-Ebert-Siedlung war auch vor 15 Jahren ein wunderschönes Stadtviertel, schön durchgrünt, aber nicht sonderlich gut beleumundet“, erklärt ABG FH Geschäftsführer Frank Junker. „Das lag sicher auch daran, dass die Immobilien nicht im allerbesten Zustand waren, was wiederum Auswirkungen hatte auf die Mieter, die für diese Wohnungen akquiriert werden konnten.“ Seit 1996 hat der Konzern allein in diesem Stadtviertel rund 50 Millionen Euro in Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung investiert. „Heute ist das ein Stadtteil, der sich wieder einer ordentlichen Nachfrage nach Mietwohnungen erfreut von einer Klientel, die man zur Stabilisierung eines Quartiers dringend braucht.“

Prägend für den Stadtteil sind die „Klinkerhäuser“ im südwestlichen Bereich der Hellerhofsiedlung zwischen Schloßborner und Lorsbacher Straße. Sie stehen heute überwiegend unter Denkmalschutz. Ein großer Teil dieser Gebäude, überwiegend mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, wurde in den vergangenen Jahren umfas-



Gallustheater

send modernisiert. An Stelle von Kohleöfen verfügen sie heute über eine zentrale Heizungsanlage, isolierverglaste Fenster und, sofern es sich nicht um denkmalgeschützte Liegenschaften handelt, um wärme gedämmte Fassaden. Erneuert wurden die Sanitärbereiche, und auch die Elektroinstallationen wurden nach heutigen Anforderungen überholt und erweitert. Die denkmalgeschützten Fassaden wurden gereinigt und bieten inmitten der mit üppigen Baumbeständen ausgestatteten Straßen und der neu gestalteten Grünflächen ein Bild von beinahe ländlichem Charakter. Die ehemaligen Mansarden dieser Häuser wurden ausgebaut und so neuer Wohnraum geschaffen. Über 80 Prozent dieser „Klinkerhäuser“ sind bereits saniert.



Plakat zum Gallus-Stadtteilfest

Unter Denkmalschutz stehen auch die sanierten so genannten „Mart-Stam-Bauten“ mit 1.200 Wohnungen, die in den Jahren 1929 bis 1932 zwischen Lorsbacher und Fischbacher Straße als Flachbauten nach den Plänen des jungen holländischen Architekten Mart Stam gebaut wurden. Die meisten der heute sanierten Wohnungen bestehen aus 2 Zimmern, Küche, Bad und Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 43 bis 48 qm.

Damit auch Familien mit Kindern im Gallusviertel eine passende Wohnung finden, werden kleinere Wohnungen zu größeren, familienfreundlicheren Wohnungen zusammengelegt. Vor allem junge Familien sollen so in der Stadt gehalten werden. In der Kleyestraße 136

zum Beispiel wurde aus zwei 45-qm-Wohnungen mit Kochnische und kleinem Bad eine, jetzt 91 qm große Wohnung mit zwei Bädern und Balkonen. Bei Sanierungen im Bestand wird der Umbau in Angriff genommen, sobald zwei Wohnungen nebeneinander frei werden.

Ein „hessenweit einzigartiges Projekt“ ist, so Geschäftsführer Frank Junker, die Sanierung von Altbauten in der Tevesstraße, denn „bisher hat sich an den Umbau von Altbauten im Bestand zu Wohnungen im Passivhaus-Standard noch kaum jemand gewagt“. Durch die Passivhaus-Technik wird der jährliche Energiebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche um 80 bis 90 Prozent gesenkt und bringt so eine deutliche Ersparnis für die Mieter bei den Nebenkosten. Insgesamt rund 60 Wohnungen werden auf diese innovative Technik umgerüstet. Gleichzeitig werden kleinere Wohnungen zu größeren zusammengelegt und Dachgeschosse aufgestockt, so dass am Ende fast die gleiche Anzahl von Wohneinheiten zur Verfügung stehen wird wie vor dem Umbau. Die neuen Wohnungen bieten jedoch deutlich mehr Wohnraum.

Auch Spielplätze und die Außenanlagen prägen ein Wohngebiet. Mehrere Spielplätze im Gallus wurden in den vergangenen Jahren neu gestaltet. Wo dies möglich ist, werden, wie in der Sondershausenstraße, Gärten angelegt, die von den Mietern gepflegt werden. In der gesamten Friedrich-Ebert-Siedlung werden außerdem an einem Großteil der Wohnungen Balkone angebaut. Bisher sind es schon 372, weitere 698 sind in Planung.

„Das Gallusviertel hatte noch nie einen guten Ruf“, meint Winfried Becker, der Leiter des Gallustheaters, das heute in den ehemaligen Adlerwerken spielt, mit Blick auf die Geschichte. Der Theatermann, der sich in vielen Vereinen und Initiativen engagiert, beobachtet aber einen Wandel zum Positiven, den er auch auf die sozial ausgewogene Belegungspolitik der ABG FH Gesellschaften zurückführt. Kamen die Besucher seines Theaters früher fast ausschließlich aus anderen Frank-



Tevesstraße

furter Stadtteilen, verzeichnet er heute bei den Vorbestellungen und Reservierungen auch viele Adressen aus der unmittelbaren Nachbarschaft.

Auch Elias Jreisat rührt unermüdlich die Werbetrommel für seinen Stadtteil. Der Hotelier und Gastronom kam vor 40 Jahren aus Jordanien nach Frankfurt und ist heute der Vorsitzende des örtlichen Gewerbevereins. „Bessere Wohnpolitik, bessere Integration, Sicherheit und Imageverbesserung, dafür kämpfen wir“, erläutert er die Ziele des Vereins. „Das Gallusviertel ist besser als sein Ruf“, sagt Jreisat und sieht eine Schlüsselfunktion für die positive Entwicklung in der Wohnungspolitik, mit der auch Bewohner mit höherem Einkommen in dem Stadtteil heimisch werden. „Wir brauchen Kaufkraft im Gallus, damit die Leute in unseren Läden einkaufen und hier Arbeitsplätze erhalten.“

Exzellente Imagewerbung war für Jreisat das Straßenfest, das am 10. September 2005 unter dem Motto „Vielfalt statt Einfalt“ von dem Vereinsring Gallus, dem Gewerbeverein und der ABG FRANKFURT HOLDING veranstaltet wurde. Rund 60 Firmen, Vereine und Organisationen beteiligten sich an diesem Stadtteil-Straßenfest, bei dem die Frankenallee zu einer bunten Flaniermeile mit

exotischen Speisen, Spielen für Kinder und zahlreichen Informationsständen wurde, an denen Vereine und Initiativen über ihre Aktivitäten informierten. „Auch Frau Oberbürgermeisterin war begeistert“, schwärmt Jreisat von der guten Stimmung und dem Zusammenhalt der Menschen, der bei diesem Gallus-Fest weit über die Stadtteilgrenzen hinaus dokumentiert wurde.



Elias Jreisat, Hotelier und Gastronom im Gallusviertel

Innovative Energietechnik schont Ressourcen und senkt Nebenkosten der Mieter

Der Vorteil der Kraft-Wärme-Kopplung besteht darin, dass neben Wärme auch Strom produziert wird und der Wirkungsgrad der Anlage dadurch deutlich erhöht wird. Der mit dem 50-kW-Modul erzeugte Strom wird in das Stromnetz eingespeist.

Weit stärker als die Mieten steigen die Nebenkosten. Vor allem die Preise für Öl und Erdgas belasten immer stärker das Budget der Mieterinnen und Mieter. Durch die groß angelegte Sanierung des Wohnungsbestandes wird daran gearbeitet, die Energieeffizienz der Wohnungen der ABG FRANKFURT HOLDING zu verbessern und die Heizkosten zu senken. Dadurch leistet das Unternehmen auch einen Beitrag für den Umweltschutz, denn mit jedem Liter Heizöl, der weniger verfeuert wird, wird auch der Ausstoß klimaschädlicher CO₂-Emissionen reduziert.

Mit dem milliarden schweren Sanierungsprogramm des Konzerns wurden bereits in einem großen Teil des Wohnungsbestandes Dächer und Fassaden gedämmt und neue Fenster eingebaut. Auch die Energietechnik wird erneuert, um den erforderlichen geringeren Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasser so effizient wie möglich zu decken.

Mit dem Bau von Blockheizkraftwerken (BHKW) und der Nutzung der Solarenergie ist die WOHNHEIM GmbH bereits seit langem auch technologisch Vorreiter bei der Bestandsmodernisierung.

Neue Wege ging das Unternehmen bei der Sanierung des Wohnhochhauses im Alleeviertel in Frankfurt-Höchst. Dort wurden erstmals auf 260 qm Solar Kollektoren in die Fassade integriert, um den Energiebedarf für die Warmwasserbereitung zu decken. Dieses Projekt ist bislang einzigartig und wird deshalb aus dem Forschungsprogramm „Solarthermie 2000“ des Bundesumweltministeriums (BMU) gefördert.

Für die zentrale Wärmeversorgung des Gebäudes mit 171 Wohnungen auf 19 Geschossen wurde durch die Fachleute der FAAG eine modular aufgebaute, mit Erdgas betriebene Heizzentrale konzipiert, die in mehreren Stufen ausgebaut wird. Bis zum Jahr 2010 werden an dieses Arealnetz weitere Neubauten mit insgesamt 380 Wohneinheiten und über 30 000 qm Nutzfläche angeschlossen.

In der ersten Ausbaustufe wurden zwei Heizkessel mit 1000 kW Leistung sowie ein BHKW-Modul mit 50 kW elektrischer und 81 kW thermischer Leistung installiert. Für die BHKW-Lösung haben sich die Fachleute der WOHNHEIM GmbH in enger Zusammenarbeit mit dem Energiereferat der Stadt Frankfurt am Main entschieden. Die neue Anlage im Alleeviertel, die im Januar 2006 als 100. Blockheizkraftwerk in Frankfurt feierlich eingeweiht wurde, ist bereits das siebte BHKW-Modul der WOHNHEIM GmbH und das dritte, das in Kombination mit Solarthermie betrieben wird.

Der Vorteil der Kraft-Wärme-Kopplung besteht darin, dass neben Wärme auch Strom produziert wird und der Wirkungsgrad der Anlage dadurch deut-



Mit Solarkollektoren bestückte Fassade



Blockheizkraftwerk, Alleeviertel

lich erhöht wird. Der mit dem 50-kW-Modul erzeugte Strom wird in das Stromnetz eingespeist. Wenn die gesetzlichen Bestimmungen es zulassen, kann dieser Strom auch direkt an die Mieter verkauft werden. In die Arealnetze werden deshalb schon heute die erforderlichen Stromkabel verlegt.

Mit diesem innovativen Energiekonzept werden die Nebenkosten für die Bewohner des Hochhauses deutlich vermindert und eine langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen gesichert. Durch diese Sanierungsmaßnahmen konnte der CO₂-Ausstoß gegenüber dem ursprünglichen Stand um 82 % gesenkt werden. Jedes Jahr werden so rund 1.100 t CO₂-Emissionen vermieden.

PASSIVHAUSTECHNOLOGIE

Noch konsequenter gehen die Konzern-Unternehmen FAAG und ABG FRANKFURT HOLDING beim Thema Energieeffizienz vor, indem sie in großem Stil die Passivhaustechnologie einsetzen. Diese Häuser kommen ohne herkömmliche Heizungsanlagen aus. Durch extrem gute Dämmung und eine Komfort-Lüftungsanlage, mit der die vorhandene Wärme genutzt wird, betragen die Heizkosten für eine rund 100 Quadratmeter große Wohnung nur noch rund 60 Euro im Jahr.

Im Jahr 2002 baute die FAAG in Bockenheim die ersten 16 Wohnungen im Passivhausstandard. Es folgte ebenfalls in Bockenheim das Großprojekt „SophienHof“. Bis Ende 2006 wird dort der mit 160 Wohnungen bislang größte Geschosswohnungsbau im Passivhausstandard in Deutschland errichtet. Ein weiteres Projekt mit ähnlichen Dimensionen realisiert die ABG FRANKFURT HOLDING in Bornheim mit dem „Campo am Bornheimer Depot“. Dass auch die Sanierung von Altbauten im Passivhausstandard möglich ist, wurde mit dem Umbau von rund 60 Wohnungen in der Friedrich-Ebert-Siedlung gezeigt.

Sozialarbeit in der Wohnungswirtschaft – Konfliktmanager und Berater



Empfang mit Concierge im Alleeviertel

Wo viele Menschen zusammenleben, bleiben Konflikte nicht aus. Schon immer sind die Mitarbeiter in den Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING deshalb auch als Schlichter und Berater gefragt, wenn es gilt, im Streit zwischen Mietparteien zu vermitteln und nach Lösungen zu suchen. Zum Teil bereits seit über 30 Jahren beschäftigen die Unternehmen deshalb auch Fachleute aus dem Bereich Sozialarbeit, die Kaufleute und Techniker unterstützen.

Die Nachfrage nach professionellen Beratungsleistungen steigt. So sind die Aufgaben der Sozialarbeiter bei der WOHNHEIM, HELLERHOF und ABG FRANKFURT HOLDING auch ein Spiegel der gesellschaftlichen Entwicklung: Die Menschen werden älter, die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt zu. Gerade in einer Stadt wie Frankfurt leben Menschen vieler unterschiedlicher Nationalitäten unter einem Dach. Die Sozialarbeit als wohnbegleitende Dienstleistung gewinnt daher immer mehr an Bedeutung für die Zufriedenheit und die Lebensqualität der Menschen in den Quartieren.

Den Schwerpunkt der Arbeit bildet die Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten. Jedes Jahr werden von den insgesamt 6 Sozialarbeitern im Konzern und den Mieterbetreuern in den Service-Centern Hunderte Gespräche

geführt, um Konflikte zu entschärfen, Missverständnisse zu klären und gemeinsame Lösungen zu suchen. Der Vorteil für die Mieterinnen und Mieter liegt auf der Hand. Als neutrale Vermittler ersparen die Sozialarbeiter in vielen Fällen den Gang zum teuren Anwalt.

Ganz oben auf der Liste der Problemfälle steht das Thema Ruhestörung durch andere Mieter. „Wenn die Mieter Geräusche im Wohnumfeld als Störung empfinden, ist das oft sehr subjektiv“, berichtet Christiane Dillmann, die seit Anfang 2004 bei der ABG FRANKFURT HOLDING für das Sozialmanagement zuständig ist.

In Einzelgesprächen versuchen die Sozialarbeiter sich zunächst ein objektives Bild des Sachverhaltes zu machen, bevor anschließend gemeinsam mit den Kontrahenten nach Lösungen gesucht wird. Viele dieser Gespräche münden in Vermittlungsgespräche auf der Basis von Mediation. Im Sinne einer „Hilfe zur Selbsthilfe“ werden die Parteien dabei unterstützt, selbst eine Lösung für ihre Probleme zu finden. Grundlage der Arbeit sind Hausordnung und Mietrecht. Verstoßen Mieter massiv gegen diese Regeln, sind Sanktionen bis hin zur fristlosen Kündigung möglich.

Aus unterschiedlichsten Gründen geraten Menschen in Krisensituationen, sei es durch Verlust des Arbeits-

Die Sozialarbeit als wohnbegleitende Dienstleistung gewinnt immer mehr an Bedeutung für die Zufriedenheit und die Lebensqualität der Menschen in den Quartieren.

platzes, Scheidung, Krankheit oder den Tod eines geliebten Menschen. Die Betroffenen sind in diesen Fällen häufig überfordert und können solche Krisen nicht alleine bewältigen. Folgen können finanzielle Schwierigkeiten sein, Flucht in Abhängigkeiten, Passivität oder psychische Erkrankungen. Die Sozialarbeiter werden meistens erst dann eingeschaltet, wenn bereits Mietrückstände vorliegen und die ersten Mahnungen verschickt sind. „Das ist für viele erst der Schritt, um wach zu werden und sich um ihre Mietschulden zu kümmern“, erzählt Susanne Bodien. Die Leiterin eines Service-Centers der WOHNHEIM GmbH ist auch für die vier Sozialarbeiter des Unternehmens zuständig. „Wir haben überschuldete Haushalte, Mieter stecken den Kopf in den Sand oder unter die Zeitung und öffnen unsere Briefe nicht. Selbst fristlose Kündigungen werden weggeworfen, und es ist häufig so, dass erst die Zusammenarbeit mit den sozialen Institutionen sie dazu bringt, sich um den Erhalt ihrer Wohnung zu kümmern.“ Dabei stellt der Gang zum Sozialrathaus für viele Menschen eine scheinbar unüberwindbare Hürde dar. Die Sozialarbeiter versuchen, den Mietern diese Scham zu nehmen, nennen ihnen die richtigen Anlaufstellen und begleiten sie teilweise dorthin. Eine gute Kooperation mit den zuständigen Ämtern ist dabei unerlässlich. Bei Familien mit Kindern und Paaren gelingt es durch diese Vermittlung in den meisten Fällen, die Wohnung zu erhalten und die Zwangsräumung abzuwenden. „Allein lebende Männer sind aber ein Riesenproblem“, so Susanne Bodien. Auf sie entfallen rund drei Viertel aller Räumungen.

Auch bei psychischen Problemen von Mietern arbeiten die Sozialarbeiter eng mit anderen Beratungsstellen oder städtischen Ämtern zusammen. „In vielen Fällen wird eine Erkrankung erst durch Beschwerden aus der Nachbarschaft über auffälliges Verhalten öffentlich“, erzählt Christiane Dillmann. Erst dann können Hilfsmaßnahmen eingeleitet werden. Hinweise auf vor allem ältere Menschen, die nicht mehr in der Lage sind, ihren Haus-

halt alleine zu führen, kommen auch von Mitarbeitern, Handwerkern oder Nachbarn. Zusammen mit den zuständigen Sozialrathäusern oder anderen Beratungsstellen wird dann versucht, finanzielle Unterstützung, Besuchsdienste oder eine Haushaltshilfe zu organisieren.

Wenn Mieter wegen Modernisierungsmaßnahmen vorübergehend in eine andere Wohnung umziehen müssen, stellt das gerade für ältere oder kranke Menschen häufig eine große Belastung dar. Auch hier werden die Sozialbetreuer des Konzerns tätig, erläutern im persönlichen Gespräch die geplanten Maßnahmen, unterstützen bei den Formalitäten und beim Umzug. Bei der energetischen Sanierung der Altbauwohnungen in der Tevesstraße wurden so mit insgesamt 60 Mietparteien individuelle Lösungen ausgearbeitet und umgesetzt. Da die Häuser komplett entkernt und teilweise in den Grundrissen neu zugeschnitten wurden, mussten die Mieter für mindestens ein Jahr in eine Ausweichwohnung umziehen. „Die größte Beeinträchtigung bedeutete diese Maßnahme für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner, die teilweise schon seit Jahrzehnten in den Häusern lebten, dort aufgewachsen oder sogar geboren wurden“, schildert Christiane Dillmann das Projekt. In vielen Einzelgesprächen wurden von ihrem Team für jede einzelne Partei ein „Wohnungsportrait“ erstellt, eine Ausweichwohnung gesucht und die Mieter bis zum Umzug begleitet.

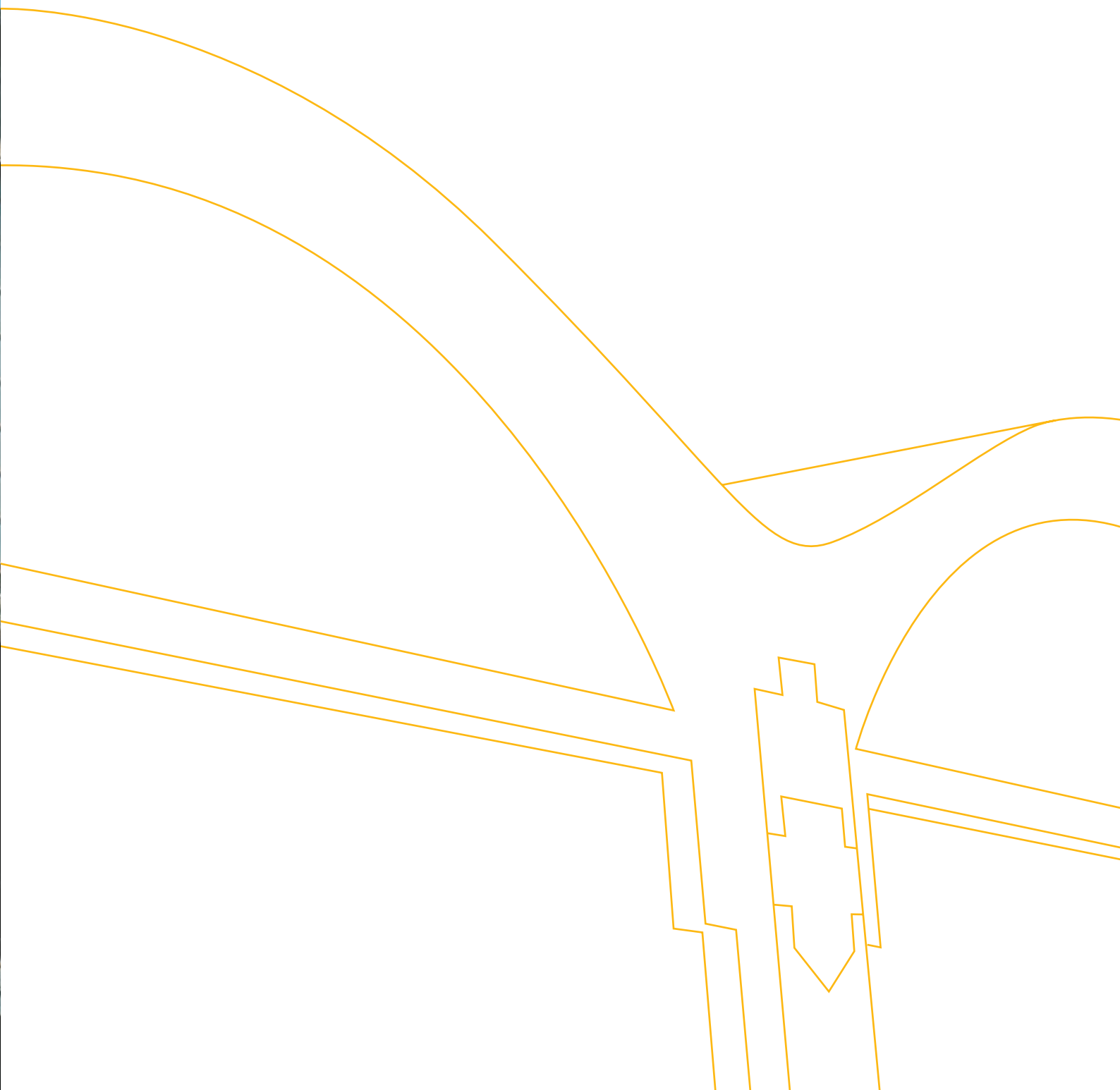
Ein weiteres Betätigungsfeld stellt die Arbeit in den Stadtteilen dar, um das harmonische Zusammenleben zwischen den unterschiedlichen sozialen, nationalen, ethnischen und kulturellen Bevölkerungsgruppen zu fördern. Mit der Organisation eines „Runden Tisches“ im Riederwald konnten so zum Beispiel in Zusammenarbeit mit dem Jugend- und Sozialamt, der Polizei und Trägern der Sozialarbeit Konflikte zwischen Jugendlichen und Bewohnern entschärft und der Weg für ein friedliches Miteinander geebnet werden. Die Sozialarbeiter sind eng in lokale Netzwerke eingebunden und halten so den Kontakt zu Ortsbeiräten, Quartiersmanagern des Projektes „Soziale Stadt“ und Mieterinitiativen.



6

Kurzberichte

ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften





Volta-, Ohm-, Galvanistraße



Tevesstraße

NEUBAU IN DER CITY-WEST GUT ANGENOMMEN

In dem Neubau der ABG FRANKFURT HOLDING im Quartier Volta-, Ohm- und Galvanistraße in der Frankfurter City-West sind zum Jahresende 2005 die ersten Mieter eingezogen. Mit einem Investitionsvolumen von 21,5 Millionen Euro wurden hier in Niedrigenergiebauweise 160 modern ausgestattete 2–5-Zimmerwohnungen mit flexibel nutzbarer Fläche von 45 bis 110 qm gebaut. Mit dem Neubau wurde citynah bezahlbarer Wohnraum insbesondere auch für Familien mit Kindern geschaffen.

Der Gebäudekomplex verfügt über einen großen begrünten Innenhof, der ausschließlich von den Mietern genutzt wird, alle Wohnungen sind mit Loggia oder Balkon ausgestattet. In den einzelnen Gebäuderiegeln leben jeweils 15 bis 18 Mietparteien, so dass die Hausgemeinschaften überschaubar sind und leicht soziale Kontakte aufgebaut werden können.

Bei diesem Projekt geht das Unternehmen gemeinsam mit der Stadt Frankfurt neue Wege im sozialen Wohnungsbau. Von den 160 neuen Wohnungen werden 58 Wohnungen frei vermarktet. 51 Wohnungen werden über die so genannte einkommensorientierte Förderung belegt. Weitere 51 Wohnungen können ebenfalls frei belegt werden. Als Ausgleich für die Förderung erhält die Stadt

Frankfurt von der ABG FH dafür Belegungsrechte für insgesamt 125 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet.

SANIERUNG VON ALTBAUTEN IM PASSIVHAUSSTANDARD

Neben zahlreichen Sanierungs- und Modernisierungsprojekten im Bestand hat die ABG FRANKFURT HOLDING im Gallusviertel erstmals Altbauwohnungen im Passivhausstandard saniert. In zwei Gebäuderiegeln in der Tevesstraße 36–54 können die Mieter künftig steigenden Energiepreisen gelassen entgegensehen. Statt wie bisher mit jährlich rund 24 Litern Heizöl pro Quadratmeter kommen diese Wohnungen in Zukunft mit nur noch 3,5 Litern aus. Damit sinken die Heizkosten um bis zu 85 Prozent.

Die Gebäude aus den 50er Jahren wurden komplett entkernt und in den Wohnungs-Grundrissen neu zugeschnitten. Zusätzlich wurden die Gebäuderiegel um ein weiteres Stockwerk aufgestockt und die insgesamt 56 Wohnungen mit Balkonen ausgestattet. Die Mieter wurden bei diesem Sanierungsprojekt umfassend betreut und für die Bauzeit mit Ersatzwohnungen versorgt.

Für die ABG FRANKFURT HOLDING ist die Kooperation mit der WHO ein geeignetes Instrument, um neue Erkenntnisse für weitere Optimierungspotenziale bei der Wohnungsmodernisierung zu gewinnen.

WHO STARTET STUDIE ZUM THEMA WOHNEN UND GESUNDHEIT

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) führt im Jahr 2006 gemeinsam mit der ABG FRANKFURT HOLDING eine groß angelegte Studie durch, die die Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Gesundheit der Bewohner untersucht. Für die WHO waren der große Wohnungsbestand und die zahlreichen Sanierungs- und Modernisierungsprojekte des Unternehmens eine gute Basis für die Kooperation. Während die ökonomischen und technischen Aspekte der Wohnungsmodernisierung bereits ausführlich dokumentiert sind, wurden Fragen, die die Gesundheit der Menschen betreffen, bisher kaum berücksichtigt. Mit der Studie, bei der rund 1.000 Mieter des Unternehmens befragt werden, wird untersucht, wie sich die energetische Sanierung mit Dämmung der Fassaden, dem Einbau moderner Fenster und Optimierung der Heiztechnik auf die Wohnzufriedenheit, die Wohnbedingungen, die Qualität der Innenraumluft und die Gesundheit der Bewohner auswirkt. Im Jahr 2007 wird die Befragung wiederholt, um so Veränderungen zu erfassen.

Für die ABG FRANKFURT HOLDING ist die Kooperation mit der WHO ein geeignetes Instrument, um neue Erkenntnisse für weitere Optimierungspotenziale bei der Wohnungsmodernisierung zu gewinnen.

PASSIVHAUSPROJEKT CAMPO AM BORNHEIMER DEPOT

Ein großes Neubauprojekt realisiert die ABG FRANKFURT HOLDING in Bornheim. Auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots entstehen mit dem „Campo am Bornheimer Depot“ in fünf Gebäuderiegeln 146 Passivhauswohnungen, die zu einem Drittel verkauft und zu zwei Dritteln vermietet werden. Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Loggia, ein Großteil der Erdgeschosswohnungen wird Zugang zu einem eigenen Garten haben. Ein Fußweg wird künftig die Heidestraße und die Gronauer Straße verbinden.



Campo am Bornheimer Straßenbahndepot

Die denkmalgeschützte ehemalige Wagenhalle auf dem 10.000 Quadratmeter großen Areal wird restauriert und zu einem Supermarkt umgebaut, der, um die Anwohner vor Lärmbelästigung durch den Anlieferverkehr zu schützen, eine eingehaute Zufahrt erhält. Ebenfalls erhalten bleibt das Wohnhaus vor der Wagenhalle und das ehemalige Aborthäuschen der Straßenbahnschaffner. Hier ist ein Bistro vorgesehen. Das Konzept für die Nutzung wurde in Workshops mit drei renommierten Architekturbüros erarbeitet. Neben Vertretern der Stadtplanung und der Bauaufsicht waren auch die planungspolitischen Sprecher der Stadtverordnetenfraktionen von CDU, SPD, FDP und den GRÜNEN sowie Vertreter des Ortsbeirats 4 beteiligt. Ende 2007 sollen die ersten Bewohner in das neue Quartier einziehen.



FRANKFURTER AUFBAU AG

Gegen den allgemeinen Trend auf dem Gewerbeimmobilienmarkt konnte die Frankfurter Aufbau AG im Geschäftsjahr weitere Flächen in den Baseler Arkaden vermieten. Im Erdgeschoss sind zwei Geschäfte für hochwertige Küchen sowie Büromöbel eingezogen. Weitere Flächen hat das Finanzunternehmen Dow Jones angemietet. Damit ist das markante Gebäude in der Nähe des Hauptbahnhofs nahezu vollständig vermietet.

Mit einem Investitionsvolumen von 41 Millionen Euro ist der Bau von 150 Wohnungen im SophienHof in Bockenheim das größte Einzelprojekt der FAAG. Auf dem etwa 10.000 Quadratmeter großen Gelände zwischen Sophienstraße, Ginnheimer Straße und Konrad-Broßwitz-Straße entstehen insgesamt fünf Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche von rund 20.000 Quadratmetern. Der gesamte Gebäudekomplex, zu dem auch vier Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 160 Stellplätzen gehören, wird in Passivhausbauweise errichtet.

Die hohe Kompetenz der FAAG im Bereich des modernen und energiesparenden Bauens wird auch dadurch belegt, dass beim Projekt SophienHof alle Leistungen bei Planung, Baumanagement und Vermarktung selbst erbracht werden. Von 111 Wohnungen, die im SophienHof als Bauträgermaßnahme realisiert werden, sind alle durch die UPG Urbane Projekte GmbH an Eigentümer verkauft. Eine gute Nachfrage ist auch bei den 38 Mietwohnungen zu verzeichnen, die in dem Gebäuderiegel entlang der Ginnheimer Straße gebaut werden. Diese Wohnungen übernimmt die FAAG in den Bestand.

Die Fertigstellung der ersten Wohnungen ist für den Herbst 2006 geplant. Wegen der guten Nachfrage am Markt wurde im Oktober 2005 deutlich früher als geplant mit den Arbeiten am zweiten Bauabschnitt begonnen, der bis Anfang 2007 fertig gestellt werden soll.

Abgeschlossen wurde im Geschäftsjahr der komplette Umbau des Wohnhauses Oeder Weg 56. Das Gebäude bestand früher aus insgesamt 78 Einzimmer-Apparte-



Oederweg

ments. Diese Kleinstwohnungen mit niedrigen sanitären Standards werden heute vom Markt nicht mehr angenommen. Das komplett entkernte Haus bietet jetzt auf fünf Etagen insgesamt 30 moderne 1-, 2- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Grundrissen von 45 bis 100 qm. Das Projekt wurde kosten- und termingerecht abgeschlossen, und die citynah gelegenen Wohnungen konnten erfolgreich vor allem an Bewohner aus dem Nordend vermietet werden.

Einen aktiven Beitrag zur Stadtgestaltung leistete die FAAG auch mit dem Umbau und der Sanierung des Parkhauses Hirschgraben. Neben der Modernisierung von Fassade, Einfahrtsbereich und Treppenhäusern einschließlich neuer Fluchtwegeplanung im Parkhaus wurden auch die Gewerbeflächen umgebaut und vergrößert.

Im Jahr 2006 ist im Hühnerweg 26 in Sachsenhausen der Bau eines weiteren Gebäudes mit 14 Wohnungen in Passivhausbauweise geplant.

FAAG TECHNIK GMBH ERFOLGREICH GESTARTET

Die FAAG TECHNIK GmbH blickt auf ein erfolgreiches erstes Geschäftsjahr als eigenständiges Unternehmen zurück.

Im Bereich Tiefbau und kommunale Infrastruktur



Notaufnahme, Klinikum Höchst

wurden die Erschließungsarbeiten für die Südweiterweiterung der Messe und die Baufeldfreimachung für die neue Halle 11 sowie die Interimsstraße im Europaviertel abgeschlossen. Einen Schwerpunkt bildete die Sanierung des Brentanobads und des angrenzenden Parkplatzes. Die FAAG hat diesen Parkplatz an dem größten Freibad Europas von den städtischen Bäderbetrieben erworben und wird ihn künftig durch die Parkhaus-Betriebsgesellschaft betreiben.

Neben diversen Kanalsanierungsarbeiten und weiteren Leistungen für Unternehmen im Konzern ABG FRANKFURT HOLDING wurden die Erschließungsmaßnahmen im Stadtteil Riedberg und im Gewerbegebiet Am Martinszehnten fortgeführt. Die Stadt Frankfurt am Main beauftragte die FAAG TECHNIK GmbH mit der Leitung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen großangelegten Straßensanierungsprojekts. Hierzu wurden wesentliche Vorarbeiten geleistet.

Im Bereich Hochbau und Gesundheitswesen hat das Unternehmen auch im Jahr 2005 wieder mehrere anspruchsvolle Projekte im Krankenhausbau fertig gestellt. Im Krankenhaus zum Heiligen Geist sind die Neubauten der Operationssäle und der Funktionsgebäude abgeschlossen. Im Städtischen Klinikum Frankfurt-Höchst wurden

die ambulante Notaufnahme und die OP-Neubauten an den Bauherren übergeben. Im Maingau-Krankenhaus sind die Arbeiten an der Pflegeschule mit Wohnungen und Tiefgarage fertig gestellt.

Für die Messe Frankfurt war die FAAG TECHNIK GmbH mit Brandschutzarbeiten im Torhaus und bei der Sanierung der Festhalle tätig. Am Frankfurter Flughafen wurden unter anderem die Brandschutzmaßnahmen mit dem sechsten bis achten Bauabschnitt fortgeführt.

PARKHAUS GOETHEPLATZ SCHNELLER FERTIG ALS GEPLANT

Ohne Kostenüberschreitungen und schneller als in der Planung vorgesehen entwickelte sich der Neubau der Tiefgarage am Goetheplatz, für den die FAAG eine gemeinsame Tochtergesellschaft mit der Bilfinger Berger Parking GmbH gegründet hat. Mit dieser Tiefgarage sind 600 neue Stellplätze auf den Markt gekommen, die wesentlich zur Belebung der Frankfurter Innenstadt beitragen. Das Parkhaus, das von der Parkhaus-Betriebsgesellschaft betrieben wird, konnte bereits im Mai 2006 und damit fast ein halbes Jahr vor dem avisierten Termin der Öffentlichkeit übergeben werden.

HELLERHOF

Ein Unternehmen der **ABG FRANKFURT HOLDING**



Klinkerhäuser im Gallusviertel

Der Schwerpunkt bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der HELLERHOF GmbH lag im Geschäftsjahr 2005 in den Stadtteilen Gallus und Oberrad.

GALLUSVIERTEL

In insgesamt 257 Wohnungen im Gallus wurden Maßnahmen zu Modernisierung, Energieeinsparung und Instandhaltung durchgeführt und größtenteils im Frühjahr 2006 beendet. In den denkmalgeschützten, um 1900 errichteten Klinkerbauten, die große Teile des Gallusviertels prägen, wurden, sofern dies bautechnisch möglich war, im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen Dachgeschosse ausgebaut und damit neuer Wohnraum erschlossen. So entstanden in der Rebstöcker Str. 95–125 und in der Schloßborner Str. 36–66 zweiunddreißig neue Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 78 und 85 qm. Alle Wohnungen waren zum 31.12.2005 bezugsfertig. Insgesamt wurden 128 Wohneinheiten auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Im Wesentlichen wurden hier Heizungen mit zentraler Warmwasserversorgung eingebaut und an das Fernheizwerk des Unternehmens in der Krifteler Straße angeschlossen. Außerdem wurden die Elektroinstallationen verstärkt und erweitert, Fliesenarbeiten in Küche und Bad durchgeführt,

die denkmalgeschützten Fassadenflächen überarbeitet und die Kellerdecken isoliert.

Ebenfalls modernisiert und instand gesetzt wurden insgesamt 30 Wohneinheiten in weiteren fünf Klinkerbauten in der Schlossborner Straße sowie der Rebstöcker Straße und 63 Wohnungen in der Schneidhainer Straße 19–33. In diesen Wohnungen, die bereits mit modernen Heizungen ausgestattet waren, wurden zusätzlich die Balkone und Loggien saniert. In der Münsterer Str. 10–14 wurden 36 Wohnungen modernisiert und durch den Anbau von vorgesetzten Balkonen aufgewertet.

OBERRAD

Im Stadtteil Oberrad wurde die Modernisierung der Objekte Offenbacher Landstr. 375, 320–324 sowie 326–336 mit insgesamt 92 Wohnungen abgeschlossen. Auch hier lag der Schwerpunkt in der energetischen Optimierung der Gebäude. Durch den Einbau von Heizungen mit zentraler Warmwasserversorgung, die Anbringung einer Vollwärmeschutzfassade, den Einbau isolierverglaster Treppenhausfenster, den Einbau von einbruchhemmenden und wärmegeprägten Hauseingangstüren sowie die Sanierung der bestehenden Balkone steigt die Wohnqualität und sinken die Energiekosten der Mieter. Zwei neue Wohnungen wurden durch den Ausbau des Dachgeschosses geschaffen, 31 Wohnungen erhielten vorgesetzte Balkone.

Die Sanierungsmaßnahmen werden fortgesetzt in den Gebäuden Offenbacher Landstraße 330–336, in denen durch den Dachgeschossausbau insgesamt 8 neue Wohnungen entstehen.

Im November haben auch die Bauarbeiten zur vollständigen Modernisierung von 49 Wohnungen in den Gebäuden Gruneliusstraße 113–123 begonnen. Hier werden Fassaden, Heizungsanlagen und Fenster erneuert. Zusätzlich erhalten 35 Wohnungen einen vorgesetzten Balkon. Im März 2006 beginnen die Bauarbeiten zum Dachgeschoss-Ausbau und zur Gebäude-Aufstockung,

mit denen weitere 19 Wohnungen geschaffen werden. Das Wohnungsgemeinde umfasst 2- und 3-Zimmerwohnungen und wird nach den Richtlinien des Landes Hessen sowie der Stadt Frankfurt am Main auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes mitfinanziert. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist bis Ende 2006 geplant.

Im Herbst haben die Arbeiten an einem Neubau hinter den Häusern Offenbacher Landstraße 320–336 begonnen. Hier wird im Innenhof parallel zur Straßenbebauung ein Wohnhaus mit 15 geförderten Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen gebaut. Zum Jahresende waren die Rohbauarbeiten an der Tiefgarage abgeschlossen. Die Fertigstellung ist bis Ende 2006 geplant. Ebenfalls modernisiert und instand gesetzt werden seit Oktober 2005 114 Wohnungen in der Flensburger Str. 21–39, 22–38 in Frankfurt-Eckenheim. Bis zum geplanten Ende der Maßnahmen im Mai 2006 erhalten alle Wohnungen einen

vorgesetzten Balkon mit einer Fläche von 5,25 qm.

Insgesamt wurden bis zum Jahresende in den Liegenschaften der HELLERHOF GmbH in 521 Wohnungen Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Diese Maßnahmen werden in 2006 abgeschlossen.

Im Jahr 2006 wird der Schwerpunkt auf Projekte in den Stadtteilen Gallus und Unterliederbach gesetzt. Nach Bezug der Starterzeile in Unterliederbach zum 01.03.2005 wird dieses Projekt mit dem Bau von 16 Wohnungen im Alemannenweg 41–45 fortgesetzt. Dort entstehen drei Einzelbaukörper mit jeweils 6 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 27 Stellplätzen. Diese Maßnahme wird aus eigenen Mitteln der Gesellschaft realisiert. Sofern der Grundstückserwerb mit dem Bundesvermögensamt abgeschlossen werden kann, soll auch mit dem Bau der 2. Starterzeile im Cimbernweg (18 WE) begonnen werden. Im Gallusviertel sind bei insgesamt 149 Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen geplant.



Klinkerhäuser im Gallusviertel

WOHNHEIM

Ein Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING



Alleeviertel

SCHWERPUNKT ALLEEVIERTEL

Das Jahr 2005 stand bei der WOHNHEIM GmbH wieder im Zeichen hoher Investitionen in den Wohnungsbestand. Einen Schwerpunkt bildet das Alleeviertel im Stadtteil Höchst. Mit einem Investitionsvolumen von etwa 100 Millionen Euro entsteht hier auf einem vier Hektar großen Areal ein neues Wohngebiet für rund 700 Menschen.

Im ersten Projekt, dem Umbau des Hochhauses Windthorststraße 35, sind die Sanierungsarbeiten abgeschlossen. In dem Gebäude sind aus ehemals 401 kleinen Appartements 171 moderne, großzügige Wohnungen mit zum Teil traumhaftem Weitblick sowohl in Richtung Taunus als auch zur Skyline von Frankfurt am Main entstanden, die jetzt vermietet werden. Das Gebäude verfügt

über moderne und umweltschonende Energietechnik mit einem Blockheizkraftwerk und Fassadenkollektoren zur Warmwasserbereitung. Diese Maßnahme wird durch das Bundesprogramm „Solarthermie 2000“ gefördert. Die wissenschaftliche Begleitung dieses Modellversuchs übernimmt die Forschungszentrum Jülich GmbH.

Um das Zusammenleben der Mieter zu fördern, wird in dem Haus eine Concierge-Loge eingerichtet, die vom Frankfurter Verein für soziale Heimstätten betrieben wird. Auf einer Galerie können kleinere Veranstaltungen oder Ausstellungen stattfinden. Im Erdgeschoss ist außerdem die Ansiedlung eines Wellnessbetriebes vorgesehen.

Fertig gestellt ist auch der Umbau des benachbarten Gebäudes Sieringstraße 54. Hier sind aus 112 Kleinstwohnungen 56 moderne öffentlich geförderte Seniorenwoh-

nungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte entstanden. Im Dezember 2005 konnten die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen. Im Februar 2006 wurde die Anlage mit Begegnungsstätte und Gästeappartements offiziell eingeweiht.

Die 56 Wohnungen haben moderne und interessante Grundrisse, die auch dadurch ermöglicht wurden, dass im geförderten Wohnungsbau übliche Wohnungsgrößen in Maßen überschritten werden konnten. In der Begegnungsstätte mit großem Veranstaltungsangebot betreut der Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe die Seniorinnen und Senioren als Betreuungsträger der Stadt Frankfurt. Auch das Hausmeisterbüro der WOHNHEIM GmbH ist in dem Gebäude, so dass auf kurzem Wege eine optimale Betreuung der Mieterinnen und Mieter erfolgen kann. Geplant ist, dass auch im Alleeviertel wieder neue Seniorenwohnungen entstehen. Für ein Projekt „Gemeinschaftlich wohnen im Alter“ werden noch Interessenten gesucht.

Der Gesamtinvest in den Umbau beträgt 5,4 Millionen Euro. Der Umbau der Wohnungen wurde auch mit einem Modernisierungsdarlehen des Landes Hessen in Höhe von 1,2 Mio. Euro gefördert. Die Stadt Frankfurt wird den Ausbau der Begegnungsstätte und den Einbau von drei Gästeappartements mit 216 Tausend Euro fördern.



Howard-Philipp-Haus

HISTORISCHES HOWARD-PHILIPPS-HAUS SANIERT

Als Kulturdenkmal ist das so genannte Howard-Philipp-Haus in der Eschenheimer Anlage 24 aufgeführt. Unmittelbar am City-Ring, in der Nähe von Alter Oper und Eschenheimer Turm gelegen, ist dies nicht nur das älteste, sondern auch das attraktivste und repräsentativste Objekt in Bestand der WOHNHEIM GmbH.

Anfang der 60er Jahre kam dieses besondere Gebäude in den Bestand der WOHNHEIM GmbH. Schon damals waren in den Unterlagen kleinere Fassadenschäden erwähnt, die seitdem immer nur bruchstückhaft ausgebessert wurden. Im Laufe der Zeit wurden die Putzschäden immer gravierender. Deshalb erfolgte noch im Jahre 2004 die Aufnahme in das 5-jährige Instandsetzungs- und Modernisierungs-Budget.

Im Mai 2005 wurde die Sanierung bei diesem 1906 im Stil der Neurenaissance mit Elementen des Jugendstils, der Gründerzeit und typischen Details eines englischen Landhauses erbauten Gebäudes abgeschlossen. Bei der Sanierung, insbesondere der Fassadengestaltung, arbeiteten die Planer eng mit dem städtischen Denkmalamt zusammen. Gemeinsam wurden die Farbgestaltung und die Fachwerksanierung abgestimmt. Auch der langjährige Mieter des Hauses, der Frankfurter Verein für private Hilfe an Gefährdeten e.V., der die Liegenschaft als Wohnheim und Büro nutzt, und der Grundstücksnachbar wurden eng in die Sanierung eingebunden. Zusätzlich wurde der zum Anwesen gehörende große, stets etwas verwilderte Garten nach historischem Vorbild neu gestaltet. Nun lädt ein Rondell mit Sitzgelegenheiten zum Rundgang ein. Nach etwa 1-jähriger Bauzeit wurde das Haus rechtzeitig zum 50-jährigen Jubiläum des Vereins dem Mieter wieder übergeben.

MIBAU

Ein Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING



Gießener Straße 70

Als kleinstes Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING bewirtschaftet die MIBAU GmbH rund 2000 Wohnungen im Stadtgebiet Frankfurt und dem Frankfurter Umland. Die Gesellschaft ist eng in die Konzernstrukturen eingebunden und arbeitet bei Mieterbetreuung und Immobilienmanagement eng mit den Schwesterunternehmen zusammen, die Mieter der MIBAU werden in den Service-Centern der ABG FRANKFURT HOLDING betreut. In den Liegenschaften selbst kümmern sich nebenamtliche Hauswarte um die Pflege der Anlagen und die Belange der Mieter.

Im Geschäftsjahr wurde das Objekt Gießener Straße 70 in Frankfurt-Eckenheim komplett modernisiert. In dem Gebäude aus den 70er Jahren mit 57 Wohneinheiten auf 12 Etagen wurden mit einem Aufwand von rund 1,2 Millionen Euro umfangreiche Wärmeschutzmaßnahmen vorgenommen. Dach, Fassade und Kellerdecken sind jetzt nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung gedämmt und Holzfenster durch neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Neben der Sanierung der Balkone wurden auch die Außenanlagen instand gesetzt und die Grundkanäle für Schmutz- und Regenwasser untersucht und, sofern erforderlich, saniert.



Mertonviertel, An den Mühlwegen

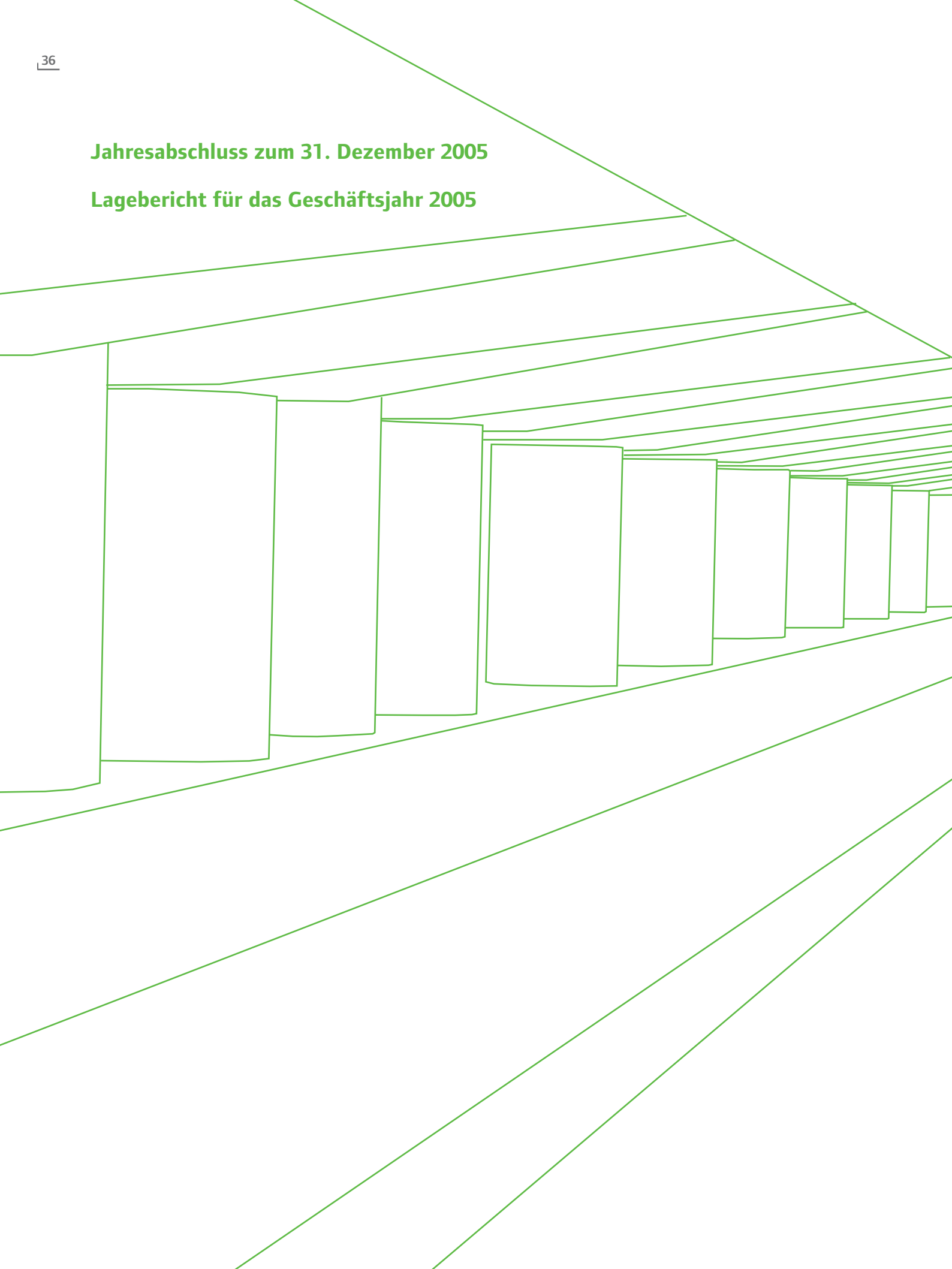
Die Entwicklung des Mertonviertels im Norden Frankfurts ist nach wie vor von einer guten Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen und Einfamilienhäusern geprägt. Die MERTON WOHNPROJEKT GmbH, eine gemeinsame Gesellschaft der ABG FRANKFURT HOLDING mit der mgvv GmbH, hat im Rahmen des dritten Bauabschnitts 14 von 21 City-Häusern an die Eigentümer übergeben. Im Los II des vierten Bauabschnitts wurden 14 von 24 Wohnungen verkauft. Bis zum Jahr 2008 werden auf einer Gesamtfläche von 53.000 qm insgesamt 230 Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie 120 Geschosswohnungen als Eigentumsmaßnahmen realisiert.

Aufgrund der guten Erfahrungen bei der Zusammenarbeit hat die MERTON WOHNPROJEKT ihre Aktivitäten auf andere Frankfurter Stadtteile ausgeweitet. In Praunheim wurden „An der Bitz“ auf einem 2000 qm großen Grundstück insgesamt drei dreigeschossige Gebäude mit 29 Eigentumswohnungen und Tiefgaragen errichtet. Bereits bei der ersten Vermarktungsveranstaltung konnte die Gesellschaft eine große Zahl an Interessenten vormerken. Bis zur Fertigstellung im Dezember waren 27 Wohnungen vor allem an Eigentümer aus dem Stadtteil Praunheim verkauft. Die drei Gebäude, die um einen grünen Innenhof herum angelegt sind, verfügen über

hohe Sicherheitsstandards wie Haustüren mit Isolier-Sicherheitsglas, helle und übersichtliche Zugänge zur Tiefgarage und eine Video-Überwachungsanlage. Die Wohnungen haben Grundrisse von 55 qm bis 115 qm und sind alle mit Balkon, Terrasse oder Dachterrasse ausgestattet. Die Lage ist vor allem wegen der gewachsenen Struktur des Stadtteils und der Freizeitmöglichkeiten durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Nidda-Auen interessant.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005



ÜBERBLICK

Mit einer Verringerung des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozentpunkte auf 0,9 v. H. gegenüber dem Vorjahr konnten die notwendigen positiven Impulse für die konjunkturelle Belebung der Wirtschaft und den damit einhergehenden Rückgang der Arbeitslosenzahlen nicht erreicht werden. Die realen Exporte steigen zwar weiter auf hohem Niveau, während die positiven Impulse von der Binnennachfrage weiterhin auf sich warten lassen. Die Wohnbaufertigstellung einschließlich Bestandsmaßnahmen in der Bundesrepublik haben sich in 2005 um insgesamt 14 v. H. gegenüber 2004 verringert. Betrachtet man den Neubau im Mehrfamilienhausbereich, ergibt sich ein Rückgang der Fertigstellung von 12,2 v. H. gegenüber dem Vorjahr, trotz eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus und stagnierenden Baupreisen. Die Wohnungsbaugenehmigungen sind um 10,3 v. H. im Jahr 2005 zurückgegangen, dies bezieht sich in erster Linie auf Ein- (- 9,8 v. H.) und Zweifamilienhäuser (- 26,1 v. H.). Die Baugenehmigungen im Mietwohnungsbau (- 4,9 v. H.) sind ebenfalls weiter rückläufig.

Die Gesellschaft selbst hat im Gegensatz zu der allgemeinen Entwicklung im Mietwohnungsbau ihre Neubauplanung für den eigenen Bestand intensiviert. Die Fertigstellung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern über ihre Beteiligungsgesellschaften 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. Trotz des insgesamt bestehenden Nachfrageüberhangs ist die Leerstandsquote seit mehreren Jahren erstmals wieder angestiegen. Dies steht im Zusammenhang mit der schwierigen Vermietung im preisgebundenen Segment und einem erhöhten technischen Leerstand beim Wohnungswechsel im Bereich der Fünfstufiger-Jahre-Siedlungen.

Im Gegensatz dazu zeichnet sich der gewerbliche Immobilienbereich in Frankfurt am Main durch zurzeit stagnierende Quadratmeter-Mieten aus, was im Wesentlichen mit den vorhandenen Überkapazitäten im Zusammenhang stehen dürfte. Die Gesellschaft selbst ist auf-

grund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von dieser Entwicklung noch weitestgehend verschont geblieben.

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

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

GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSLAGE

Wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren auch, war das laufende Geschäftsjahr von den hohen Aufwendungen für die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit geprägt. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf insgesamt 62,9 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 4,1 Mio. € erhöht. Die Gesellschaft beabsichtigt, dieses Investitionsvolumen auch für die nächsten Jahre auf einem hohen Niveau zu halten, um eine adäquate Gebäudesubstanzerhaltung zu betreiben und den ständig steigenden Ansprüchen der Nachfrage bezüglich der Ausstattungen der Wohnungen und dem Wohnumfeld Rechnung zu tragen.

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

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 119.995,3 T € (VJ: 117.811,4 T €). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+ 2,4 Mio. €), aus der Betreuungstätigkeit (+ 0,1 Mio. €) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (0,2 Mio. €).

Der vom Unternehmen am 31.12.2005 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 20.876 Wohnungen, 440 gewerbliche Objekte sowie 2.992 Garagen und Kfz-Stellplätze. Der gegenüber dem Vorjahr veränderte Wohnungsbestand (+ 137) resultiert aus Erstbezügen

(+ 195) und Wohnungszusammenlegungen (- 49) sowie Verkäufen (- 9).

Im IV. Quartal 2005 wurden 160 Wohnungen und 113 Tiefgaragenstellplätze in der City-West fertig gestellt und der Vermietung zugeführt.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Bundesrepublik Deutschland sowie auch in Frankfurt am Main hat sich die Zahlungsmoral der Mieter weiter verschlechtert. Dies führte zu einem Anstieg der Forderungen aus Vermietung um 43,7 T € (VJ: 544,4 T €).

Die im Geschäftsjahr 2005 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen betragen 860,8 T € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 215,7 T € vermindert.

Das Ergebnis des Bestandsmanagements wurde ergänzt durch die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 23.037,6 T € (VJ: 19.533,0 T €).

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

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

Mammolshainer Straße	28 Wohnungen
Mainzer Landstraße	4 Wohnungen
Buchwaldstraße	11 Wohnungen
Ettlinger Straße	9 Wohnungen
Kalbach-Süd	55 Wohnungen
Zuckschwerdtstraße 28	40 Wohnungen
Bornheim/Straßenbahndepot	140 Wohnungen, davon 55 Eigentumswohnungen
Falltorstraße	3 Wohnungen

Das geschätzte Bauvolumen beläuft sich auf rund 46,1 Mio. €.

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

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2005		31.12.2004	
	T EUR	v. H.	T EUR	v. H.
Anlagevermögen	543.474,1	79,6	543.816,2	77,0
Umlaufvermögen	138.947,4	20,4	162.811,0	23,0
	682.421,5	100,0	706.627,2	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von 261.254,3 T € (VJ: 264.173,4 T €), das sich gegenüber dem Vorjahr um 2.919,1 T € verringert hat.

Die Erhöhung der Eigenkapitalquote von 37,4 v. H. auf 38,3 v. H. resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der Bilanzsumme, verursacht durch Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Forderungen.

Das im Vergleich zum Vorjahr fast unveränderte Anlagevermögen wird zu 48,72 v. H. (31.12.2004: 49,15 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 102,22 v. H. (31.12.2004: 101,30 v. H.).

Kapitalflussrechnung

	2005 T EUR	2004 ²⁾ T EUR
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	1.081	12.649
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+14.766	+14.549
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	+4.483	-307
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)	+1.542	+1.954
Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.886	-1.686
Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.563	-1.817
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.896	+11.094
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	11.527	36.436
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	+2.156	+1.712
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-14.694	-21.374
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.538	-19.662
Vereinnahmung/Auszahlung aus der Finanzierungstätigkeit mit Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen	-12.509	+30.802
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen) (-)	-4.132	-4.132
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	+4.667	+23.412
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-11.890	-12.260
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-23.864	37.822
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-24.875	54.596
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	105.264	50.668
Finanzmittelfonds am Ende der Periode¹⁾	80.389	105.264
Davon Finanzmittel der ABC FH	14.729	24.414
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	65.660	80.850

¹⁾ In den Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2005 werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln auch die Forderungen gegen den Gesellschafter (Mittelanlage bei der Stadt) einbezogen.

²⁾ Die Zahlen des Vorjahres wurden angepasst.

Die Finanzlage war in 2005 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 84,8 Mio. € stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Die Reduzierung der Finanzmittel ist im Wesentlichen auf die verminderte Geldanlage der Tochterunternehmen und die Investitionen ins Anlagevermögen zurückzuführen.

Aufgrund der hohen Steuerrückstellungen des laufenden Jahres und der vergangenen Jahre hat sich die Eigenkapitalrentabilität im Vergleich zum Vorjahr von 3,03 v. H. auf 0,41 v. H. verringert.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 5.985.464,08 € eine Gewinnausschüttung von 4.705.893,54 € vorzunehmen sowie 1.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 279.570,54 € auf neue Rechnung vorzutragen.

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

An Modernisierungszuschüssen wurden insgesamt 2,6 Mio. € an die Tochtergesellschaften weitergereicht.

AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2006 bis 2009 sehen insgesamt positive Jahresüberschüsse vor. Zu diesen Jahresüberschüssen tragen neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Erträge aus Beteiligungen wesentlich bei. Für den Zeitraum 2006 bis 2009 werden jährliche Überschüsse vor Ertragssteuern in Höhe von 11,5 bis 15,4 Mio. € erwartet.

RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

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

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden die Aufwendungen laut Plan 2006 nochmals um 4,3 Mio. € auf 66,3 Mio. € erhöht werden, um damit den gestiegenen Anforderungen der Nachfrage Rechnung zu tragen. In den folgenden Jahren ist eine Verstärkung der Instandhaltungsaufwendungen auf diesem Niveau geplant.

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

Im Rahmen des Riskmanagements in Umsetzung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurde neben dem bereits bestehenden Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision im Geschäftsjahr 2000 ein Risikomanagementsystem implementiert.

Die Implementierung des Risikomanagements erfolgte sowohl bei den einzelnen Organtöchtern als auch auf der Ebene der Konzernmutter. Durch diese Maßnahme ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet. Nennenswerte Risiken bestehen im Bereich der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH nicht.

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

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum

pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das 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 hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand, der die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern soll.

Zusätzlich ist geplant, im Geschäftsjahr 2006 mit dem Verkauf von ca. 220 Wohnungen aus dem Altbestand zu beginnen.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2006 bis 2009 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 31.03.2006

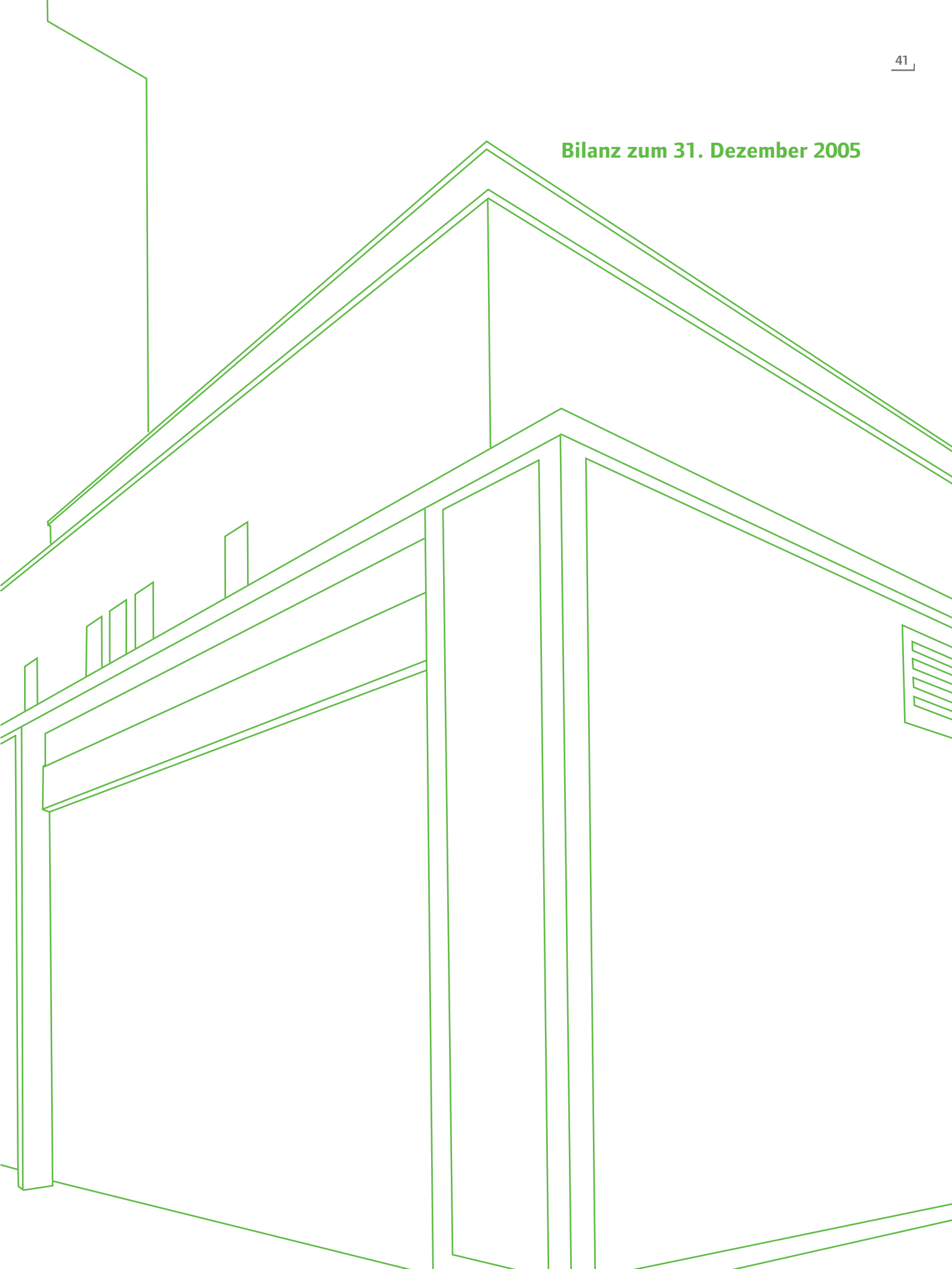
ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

(Junker)

(Glaser)

(Bosinger)

Bilanz zum 31. Dezember 2005



Bilanz zum 31. Dezember 2005
Aktiva

	31.12.2005	31.12.2004
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	335.220,00	167.437,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.336.811,27	344.249.763,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.825.806,33	27.993.425,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.532.473,75	5.370.010,78
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	68.725,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	677.642,64	860.880,62
6. Anlagen im Bau	4.471.808,57	15.963.079,71
7. Bauvorbereitungskosten	714.530,32	647.698,83
	394.627.798,34	395.153.584,65
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	145.334.366,83	145.334.366,83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.310.272,35	2.394.271,82
3. Beteiligungen	756.245,94	656.245,94
4. Andere Finanzanlagen	110.247,96	110.247,96
	148.511.133,08	148.495.132,55
	543.474.151,42	543.816.154,20
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	29.348.340,24	27.843.538,47
2. Andere Vorräte	9.496,27	25.190,95
	29.357.836,51	27.868.729,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.567.812,32	1.524.114,23
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	65.000,00	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	24.621.458,48	22.344.720,59
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.027.094,24	4.435.000,00
5. Forderungen gegen Gesellschafter	51.536.416,47	66.681.367,80
6. Sonstige Vermögensgegenstände	624.612,64	1.044.352,68
	80.442.394,15	96.029.555,30
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	29.028.927,35	38.713.997,42
	138.829.158,01	162.612.282,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten	118.238,15	198.741,15
	682.421.547,58	706.627.177,49

Passiva

	31.12.2005	31.12.2004
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.173,04	102.532.173,04
II. Kapitalrücklage	38.016.269,31	38.016.269,31
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	92.538.778,65	88.538.778,65
	114.720.401,80	110.720.401,80
IV. Bilanzgewinn	5.985.464,08	12.904.524,30
	261.254.308,23	264.173.368,45
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6 b EStG	5.891.017,00	5.219.791,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.993.537,00	8.858.859,00
2. Steuerrückstellungen	7.586.875,51	415.677,51
3. Sonstige Rückstellungen	3.483.388,13	6.305.996,17
	20.063.800,64	15.580.532,68
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.553.854,21	155.077.706,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern € 127.385.926,63; Vorjahr T € 130.926)	127.843.916,87	131.542.961,34
3. Erhaltene Anzahlungen	30.002.864,03	29.760.734,42
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.770.175,32	3.777.141,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 1.204.998,77; Vorjahr T € 1.683)	15.611.141,22	13.355.836,19
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58.802.207,69	67.579.780,96
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.451.309,16
8. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 367.411,83; Vorjahr T € 6.908) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 10.261,11)	7.621.588,65	19.062.959,80
	395.205.747,99	421.608.430,18
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.673,72	45.055,18
	682.421.547,58	706.627.177,49

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	2005	2004
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	116.515.770,01	114.150.734,19
b. aus der Betreuungstätigkeit	454.962,37	440.734,40
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 410.621,16; Vorjahr T € 399)		
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.024.582,52	3.219.900,57
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.587.944,10; Vorjahr T € 2.887)		
	119.995.314,90	117.811.369,16
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.504.801,77	-318.024,80
	121.500.116,67	117.493.344,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	333.500,42	468.584,97
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.973.920,75	5.065.386,37
	126.807.537,84	123.027.315,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	94.726.177,50	88.348.132,29
(davon an verbundene Unternehmen: € 1.184.582,92; Vorjahr T € 523)		
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	553.280,52	425.002,34
	95.279.458,02	88.773.134,63
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	11.078.954,46	10.769.197,32
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.827.725,26	3.622.870,85
(davon für Altersversorgung: € 1.692.312,07; Vorjahr T € 1.507)		
	14.906.679,72	14.392.068,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.782.225,06	15.051.411,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.573.411,56	9.643.300,76
(davon an verbundene Unternehmen: € 2.875.779,49; Vorjahr T € 4.533)		
	-6.734.236,52	-4.832.599,23
9. Erträge aus Beteiligungen	646.387,83	0,00
10. Erträge aus Gewinnabführung	22.391.247,29	19.533.000,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	57.849,83	59.211,59
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 51.572,83; Vorjahr T € 51)		
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.353.144,68	1.910.096,06
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 11.917,17; Vorjahr T € 49)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.969.629,69	8.088.952,09
(davon an verbundene Unternehmen: € 1.507.672,44; Vorjahr T € 1.229)		
	17.478.999,94	13.413.355,56
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.744.763,42	8.580.756,33
15. Außerordentliche Erträge	0,00	192.568,83
16. Außerordentliche Aufwendungen	201.069,57	355.642,89
17. Außerordentliches Ergebnis	-201.069,57	-163.074,06
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.424.735,11	385.000,00
19. Sonstige Steuern	38.018,96	33.299,85
20. Jahresüberschuss	1.080.939,78	7.999.382,42
21. Gewinnvortrag	4.904.524,30	4.905.141,88
22. Bilanzgewinn	5.985.464,08	12.904.524,30

Anhang

A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 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, mit Ausnahme der Anwendung der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck, unverändert.

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

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit den durch die Verschmelzung (1996) übernommenen Buchwerten fortgeführt. Im Geschäftsjahr wurden keine Einzahlungen in die Kapitalrücklage geleistet.

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

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten.

ABSCHREIBUNGEN

Auf die bis zum 31.12.1990 fertig gestellten Wohngebäude erfolgt die planmäßige Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren.

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

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

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

Für die im Jahre 2005 bezogenen Bauten wurden die Abschreibungen zeitanteilig entsprechend dem Bezugstermin vorgenommen.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 3 und 13 Jahren. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig linear.

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

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

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

UMLAUFVERMÖGEN

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

Die Heizölbestände wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

WERTBERICHTIGUNGEN

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

AKTIVISCHER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der aktive 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. § 6 a EStG) unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 v. H. nach den Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck gebildet worden. Das steuerliche Wahlrecht bezüglich der Verteilung des Unterschiedsbetrages zwischen der Richttafel 1998 und der Richttafel 2005 G wurde nicht in Anspruch genommen. Der Unterschiedsbetrag aus der Einführung der Richttafel 2005 G beträgt € 14.516,00 und ist im Personalaufwand enthalten.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

PASSIVISCHER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

LATENTE STEUERN

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

B. ANGABEN ZUR BILANZ**AKTIVA**

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

Die **unfertigen Leistungen** (T € 29.348,3) betreffen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer.

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	31.12.2005	Restlaufzeit von
	(31.12.2004)	mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	1.567.812,32	28.253,05
	(1.524.114,23)	(25.753,30)
aus Verkauf von Grundstücken	65.000,00	0,00
	(0,00)	(0,00)
gegen verbundene Unternehmen	24.621.458,48	0,00
	(22.344.720,59)	(0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.027.094,24	0,00
	(4.435.000,00)	(0,00)
gegen Gesellschafter	51.536.416,47	0,00
	(66.681.367,80)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	624.612,64	0,00
	(1.044.352,68)	(0,00)
	80.442.394,15	28.253,05
	(96.029.555,30)	(25.753,30)

PASSIVA

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

Gesellschafter

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

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

Der Auflösungsbetrag von € 90.774,00 wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2005 erfolgte in Höhe von € 762.000,00 eine Einstellung in den Sonderposten. Der entsprechende Aufwand wird im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

Ohne die Veränderung des Sonderpostens ergäbe sich ein um € 671.226,00 höherer Jahresüberschuss.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 134.678,00 erhöht. Von den ausgewiesenen Rückstellungen sind € 8.586.842,00 (Vj. € 8.480.079,00) unverfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer 2004 und 2005 sowie für sonstige strittige Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2005 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T EUR
- unterlassene Instandhaltung (1.-3. Monat)	1.175,7
- Jahresabschlusskosten (interne und externe)	179,0
- Urlaubsansprüche/ Überstunden	351,5
- Jubiläumszuwendungen	274,2
- Kosten der Verbrauchserfassung	1.075,5
- Betriebskosten	298,2
- Übrige	129,3
	3.483,4

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

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

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T € 85.783,3), Umlagen und Gebühren (T € 30.103,2), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T € 353,5) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T € 275,8). Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Die Bestandserhöhung T € 1.504,8 (Vj. Bestandsverminderung T € 318,0) beinhaltet ausschließlich unfertige Leistungen im Zusammenhang mit den umlagefähigen Betriebskosten.

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T € 1.885,6 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T € 608,8 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T € 90,8 auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T € 15,8 auf Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betreffen:

	T EUR
Betriebskosten	31.294,0
Instandhaltungskosten	62.921,8
Andere Aufwendungen	510,4
	94.726,2

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

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerordentliche Abschreibungen in Höhe von T € 32,4 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Forderungen (T € 870,9), Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten mit Rücklageanteil (T € 762,0) und die Instandhaltungszuschüsse an die Organtöchter in Höhe von T € 2.572,2.

Im laufenden Geschäftsjahr sind im außerordentlichen Ergebnis die Zinsaufwendungen gemäß § 233 a AO ausgewiesen. Diese stehen im Zusammenhang mit der Problematik der steuerlichen Mehrabführungen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer (T € 58,7) und Gewerbesteuer (T € 319,5) für

das Geschäftsjahr 2005 sowie die Körperschaftsteuer für die Ausschüttung der Jahre 2003, 2004 und 2005 (T € 9.046,6).

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

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

C. SONSTIGE ANGABEN

Für zwei verbundene Unternehmen wurden 12 Bürgschaften in Höhe von insgesamt T € 1.704,5 übernommen.

NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Verpflichtungen aus Erbbauverträgen:	T EUR
Im Geschäftsjahr 2005	
gezahlte Erbbauzinsen	353,2

Im Geschäftsjahr 2006	
und den folgenden Jahren	
voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen p. a.	353,2

Aus Mietverträgen:

fällig 2006	285,8
fällig 2007 und 2008	620,0

Aus Wartungsverträgen:

fällig 2006	219,6
fällig 2007 und 2008	450,0

Neubau und Sanierung:

Noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	4.131,0
--	---------

Rücklagenspiegel	Stand	Umgliederung	Einstellung (+)	Stand
	01.01.2005	(+ und -)	Entnahme (-)	31.12.2005
	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	88.538,8	0,0	4.000,0	92.538,8
	148.736,7	0,0	4.000,0	152.736,7

ANGABEN DER DURCHSCHNITTLICHEN ARBEITNEHMERZAHL NACH GRUPPEN

Im Geschäftsjahr 2005 waren durchschnittlich 246 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 183 Angestellte und 63 gewerbliche Arbeitnehmer. Von den Angestellten waren acht, von den gewerblichen Mitarbeitern waren 20 Arbeitnehmer teilzeitbeschäftigt. Die Gesellschaft beschäftigt sechs Auszubildende.

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2005 in Höhe von € 5.985.464,08 eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 4.705.893,54 vorzunehmen sowie € 1.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 279.570,54 auf neue Rechnung vorzutragen.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

AUFSICHTSRAT

Oberbürgermeisterin Petra Roth
 (Vorsitzende)

Bürgermeister Achim Vandreike
 (1. stellv. Vors.)

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

Peter Bachmann /
 Kfm. Angestellter

Peter Curth /
 Techn. Angestellter

Franz Frey /
 Hauptamtlicher Stadtrat

Stadtverordnete Ursula Gauls /
 Hotelkauffrau

Rüdiger Heinisch /
 Dipl.-Ing.

Stadtkämmerer Horst Hemzal

Stadtverordnete Barbara Heymann /
 Vizepräsidentin d. Bundesanstalt f. Landwirtschaft u. Ernährung

Jürgen Hohlfeld /
 Gärtnermeister

Stadtverordneter Robert Lange /
 Bankkaufmann

Stadtverordnete Dr. Andrea Lehr /
 Wissenschaftl. Oberassistentin

Karlheinz Leister /
 Kfz-Mechaniker (ab 01.01.2005)

Dr. Albrecht Magen /
 Rechtsanwalt, ehrenamtlicher Stadtrat

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2005 EUR	Zugang EUR	Umbuchung (+ und -) EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2005 EUR
Sachanlagen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	952.116,86	346.203,71	0,00	55.548,17	1.242.772,40
Grundstücke und grundstücksgleiche					
Rechte mit Wohnbauten	650.107.452,45	279.623,61	23.821.017,23	374.055,21	673.834.038,08
Grundstücke und grundstücksgleiche					
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.922.555,11	0,00	1.274.892,63	0,00	50.197.447,74
Grundstücke ohne Bauten	8.272.359,68	162.462,97	0,00	0,00	8.434.822,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	0,00	0,00	0,00	68.725,46
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.349.099,78	202.159,70	0,00	290.246,33	3.261.013,15
Anlagen im Bau	15.963.079,71	13.596.097,23	-25.095.909,86	32.441,78	4.471.808,57
			40.983,27		
Bauvorbereitungskosten	647.698,83	107.814,76	-40.983,27	0,00	714.530,32
	727.330.971,02	14.348.158,27	0,00	696.743,32	740.982.385,97
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	145.334.366,83	0,00	0,00	0,00	145.334.366,83
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.615.897,83	0,00	0,00	99.769,57 ¹⁾	2.516.128,26
Beteiligungen	656.245,94	100.000,00	0,00	0,00	756.245,94
Andere Finanzanlagen	110.247,96	0,00	0,00	0,00	110.247,96
	148.716.758,56	100.000,00	0,00	99.769,57	148.716.988,99
	876.999.846,44	14.794.361,98	0,00	852.061,06	890.942.147,36

1) Tilgung

Paul Martin /
Hausmeister

Andrea Ost /
Kfm. Angestellte

Stadtverordnete Elke Sautner /
Helferin bei Behinderten

Stadtverordneter Volker Stein /
Fraktionsgeschäftsführer

Gisela Stock /
Kfm. Angestellte

Karin Vater /
Dipl.-Kauffrau

AUFWENDUNGEN FÜR ORGANE

Bezüglich der Gesamtbezüge der Geschäftsführung (§ 285 NR. 9 a HGB) wird vom Wahlrecht des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Die Pensionsrückstellung für frühere Mitglieder der Organe und ihre Hinterbliebenen beträgt zum 31.12.2005 T € 2.796,6.

Pensionszahlungen wurden in Höhe von T € 247,8 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2005 insgesamt € 2.220,--.

Frankfurt am Main, 31. März 2006

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

(Junker)

(Glaser)

(Bosinger)

BERICHT DER PRÜFUNGSGESELLSCHAFT

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der AGB FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist

Abschreibung			Restbuchwerte		Abschreibung	
Stand 01.01.2005	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004	2005
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
784.679,86	178.420,71	55.548,17	907.552,40	335.220,00	167.437,00	178.420,71
305.857.688,53	12.743.453,26	103.914,98	318.497.226,81	355.336.811,27	344.249.763,92	12.743.453,26
20.929.129,78	1.442.511,63	0,00	22.371.641,41	27.825.806,33	27.993.425,33	1.442.511,63
2.902.348,90	0,00	0,00	2.902.348,90	5.532.473,75	5.370.010,78	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	68.725,46	68.725,46	0,00
2.488.219,16	385.397,68	290.246,33	2.583.370,51	677.642,64	860.880,62	385.397,68
0,00	32.441,78	32.441,78	0,00	4.471.808,57	15.963.079,71	32.441,78
0,00	0,00	0,00	0,00	714.530,32	647.698,83	0,00
332.177.386,37	14.603.804,35	426.603,09	346.354.587,63	394.627.798,34	395.153.584,65	14.603.804,35
0,00	0,00	0,00	0,00	145.334.366,83	145.334.366,83	0,00
221.626,01	0,00	15.770,10 ²⁾	205.855,91	2.310.272,35	2.394.271,82	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	756.245,94	656.245,94	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	110.247,96	110.247,96	0,00
221.626,01	0,00	15.770,10	205.855,91	148.511.133,08	148.495.132,55	0,00
333.183.692,24	14.782.225,06	497.921,36	347.467.995,94	543.474.151,42	543.816.154,20	14.782.225,06

2) Zuschreibung

die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter

sowie der 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 ordnungsgemäßer 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.“

Den vorstehenden Bericht haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Frankfurt am Main, den 31. März 2006

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

Verbindlichkeitspiegel (in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.553.854,21 (155.077.706,82)	4.799.460,01 (8.322.744,94)	17.975.356,45 (19.162.130,93)	128.779.037,75 (127.592.830,95)	148.722.155,96 (150.906.746,77)	Grundpfand-rechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127.843.916,87 (131.542.961,34)	2.538.286,63 (2.505.823,38)	8.910.611,42 (9.459.423,47)	116.395.018,82 (119.577.714,49)	127.843.916,87 (131.541.734,23)	Grundpfand-rechte
Erhaltene Anzahlungen	30.002.864,03 (29.760.734,42)	30.002.864,03 (29.760.734,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.770.175,32 (3.777.141,49)	3.770.175,32 (3.777.141,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.611.141,22 (13.355.836,19)	15.611.141,22 (13.355.836,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58.802.207,69 (67.579.780,96)	58.802.207,69 (67.579.780,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (1.451.309,16)	0,00 (1.451.309,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.621.588,65 (19.062.959,80)	7.621.588,65 (19.062.959,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	395.205.747,99 (421.608.430,18)	123.145.723,55 (145.816.330,34)	26.885.967,87 (28.621.554,40)	245.174.056,57 (247.170.545,44)	276.566.072,83 (282.448.481,00)	Grundpfand-rechte

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005

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

Er hat sich insbesondere in 2 Sitzungen eingehend über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie über alle wesentlichen geschäftlichen Einzelvorgänge berichten lassen. Er hat die Entwicklung der Bilanz und der Ertragsrechnung anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte der Geschäftsführung ständig verfolgt und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt.

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

Der Jahresabschluss wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der BDO Deutsche Warentreuhand AG, Frankfurt am Main, geprüft.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2005 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 5.985.464,08 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 4.705.893,54 € vorzunehmen sowie 1.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 279.570,54 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die BDO Deutsche Warentreuhand AG am 31.03.2006 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 28. Juni 2006



Petra Roth
Vorsitzende
des Aufsichtsrates



**Konzernabschluss zum
31. Dezember 2005**

**Konzernlagebericht für
das Geschäftsjahr 2005**

GESCHÄFTSVERLAUF 2005

Der Konzern blickt trotz geringem gesamtwirtschaftlichem Wirtschaftswachstum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Er bewirtschaftet und betreut zum 31.12.2005 49.799 (Vj. 50.089) Wohnungen und Wohnheimplätze, 27.313 (Vj. 27.249) Garagen und Stellplätze (einschließlich Parkhäuser) und 1.257 (Vj. 1.171) Gewerbeeinheiten und sonstige Einrichtungen. Die Verringerung des Wohnungsbestandes (290 Wohnungen) infolge von Veräußerungen von Wohnungen/Einfamilienhäusern, Abrissmaßnahmen sowie Zusammenlegungen von Kleinwohnungen ist nur zum Teil durch Neubaufertigstellungen kompensiert worden.

Wie in den vorangegangenen Jahren war das Geschäftsjahr 2005 von hohen Aufwendungen im Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbereich innerhalb des Konzerns geprägt. Der Instandhaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 114,2 Mio. € auf 113,8 Mio. € nur unwesentlich verringert. Es ist geplant, auch in den Folgejahren die Investitionen in den Bestand auf diesem hohen Niveau aufrechtzuerhalten. Damit soll eine nachhaltige Bestands- und Wohnumfeldverbesserung erreicht werden, die den steigenden Anforderungen der Nachfrage bezüglich Ausstattung und Qualität gerecht wird und gleichzeitig die Konkurrenzfähigkeit der Gesellschaften gewährleistet. Folge dieser Unternehmenspolitik sind moderat ansteigende Mieterträge und Leerstände auf niedrigem Niveau.

Erfolgreich fortgesetzt wurde die Akquisition von Mietinteressenten über örtliche Tageszeitungen, das zentrale Info-Center in der Berliner Straße und das Internet. Durch diese Akquisitions- und Marketingstrategie konnten die Vermietung des Bestandes mit großem Erfolg gesichert und die Ertragsausfälle durch vermietungsbedingte Leerstände auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr gehalten werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen übersteigt nach wie vor das vorhandene Angebot. Insgesamt kann die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Frankfurt als zufriedenstellend bezeichnet werden. Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage im gewerblichen Immobilienbereich weiterhin rückläufig, mit der Folge sinkender qm-Preise bzw. längere Leerstandszeiten.

Wie bereits in vorangegangenen Berichtszeiträumen lässt die Zahlungsmoral der Mieter

weiter zu wünschen übrig. Dies zeigt sich unter anderem an den höheren Mieterückständen sowie an den um 452 T € gestiegenen Wertberichtigungen auf Forderungen.

Neben umfangreichen Investitionen (51,3 Mio €) in den Bestand widmete sich der Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin dem Wohnungsneubau sowie Bauträgermaßnahmen in angemessenem Umfang.

So konnten im Geschäftsjahr 2005 folgende Baumaßnahmen abgeschlossen werden:

160 Wohnungen und 113 Tiefgaragenplätze	ABG FH GmbH
30 Wohnungen	FAAG
50 Wohnungen	HELLERHOF GmbH
33 Wohnungen und 44 Abstellplätze	WOHNHEIM GmbH

Zum 31.12.2005 befanden sich konzernweit 460 Wohnungen für den eigenen Bestand und 111 Eigentumswohnungen im Bau. Die Vermarktung der 111 Eigentumswohnungen der Bauträgermaßnahme SophienHof – die im Passivhausstandard errichtet werden – war überaus erfolgreich.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts konnten bis auf vier Wohnungen alle veräußert werden. Mit der Fertigstellung wird bauabschnittsweise ab dem IV. Quartal 2006 gerechnet.

Das Parkhaus Goetheplatz mit 600 Stellplätzen wurde am 10. Mai 2006 und damit fünf Monate früher als geplant seiner Bestimmung übergeben.

Aufgrund der guten Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentumswohnungen, die den Passivhausstandard erfüllen, befinden sich zurzeit weitere 140 Wohnungen – davon 55 Eigentumswohnungen – in der Planung, die diesen Standard erfüllen. Mit dem Baubeginn wird noch in diesem Jahr gerechnet.

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

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

Main, tritt der Konzern über ein Gemeinschaftsunternehmen, die MERTON WOHNPROJEKT GmbH, als Bauträgerin in Frankfurt am Main auf.

Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 53.000 Quadratmetern entstehen rund 230 Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie rund 120 Geschosswohnungen als Eigentumsmaßnahmen in mehreren Bauabschnitten.

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

Mit Wirkung zum 01.01.2005 wurden wesentliche Teile aus der Frankfurter Aufbau AG auf die FAAG TECHNIK GmbH inkl. Übernahme aller Rechte und Pflichten aus bestehenden Verträgen und Übergang der Beschäftigungsverhältnisse (76 Mitarbeiter) ausgegliedert. Im Zuge der Ausgliederung wurde das Stammkapital der Gesellschaft auf 4,0 Mio. € erhöht. Mit dem derzeit vorhandenen Resthonorarvolumen wird eine Auslastung des Personals der FAAG TECHNIK GmbH für ein halbes Jahr sichergestellt.

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

LAGE DER GESELLSCHAFT

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2005		31.12.2004	
	Mio. EUR	v. H.	Mio. EUR	v. H.
Anlagevermögen	1.279,7	85,1	1.283,3	83,5
Umlaufvermögen*	224,6	14,9	254,1	16,5
	1.504,3	100,0	1.537,4	100,0

*Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von 378,2 Mio. €, das sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. € verringert hat.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 2,2 v. H. auf 1.504,3 Mio. € gesunkenen Bilanzsumme 24,7 v. H. (Vj. 25,1 v. H.). Das gesunkene bilanzielle Eigenkapital wird durch die niedrigere Bilanzsumme nahezu kompensiert.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen belaufen sich im Geschäftsjahr 2005 auf 51,3 Mio. €. Hierbei sind neben den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen insbesondere die Neubaumaßnahmen City-West und SophienHof zu nennen.

Das im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Anlagevermögen wird zu 29,6 v. H. (Vj. 29,6 v. H.) durch eigene Mittel (bilanzielles Eigenkapital) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristige zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 98,4 v. H. (Vj. 100,2 v. H.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich trotz gesteigener Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (u. a. durch höhere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke) im Wesentlichen durch gestiegene Umsatzerlöse (u. a. höhere Sollmieten) und sonstige betriebliche Erträge (u. a. aus dem Verkauf von Wohnungen und Einfamilienreihenhäusern)

verbessert.

Der Rückgang des Jahresüberschusses ist dabei insbesondere auf die Aufwendungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag zurückzuführen.

Die Finanzlage wird anhand der Konzernkapitalflussrechnung dargestellt.

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

RISIKOBERICHT (DARSTELLUNG DER WESENTLICHEN RISIKEN DER VORAUS-SICHTLICHEN ENTWICKLUNG)

Neben dem bereits bestehenden Projekt- und Konzerncontrolling sowie der kaufmännischen/technischen Innenrevision ist ein Risikomanagementsystem sowohl bei den einzelnen Organtöchtern als auch auf der Ebene der Konzernmutter implementiert. Das Risikomanagementsystem umfasst organisatorisch vier Ebenen. Die Unternehmensleitung gibt Unternehmensstrategien und Risikomanagementziele vor und erhält vom Risikomanagementkomitee halbjährlich einen Risikobericht, sofern nicht unterjährig besondere Risiken auftreten. Das Risikomanagementkomitee ist für die zentrale Koordination des Risikomanagementsystems verantwortlich und fasst die Risikoberichte der einzelnen Bereichsverantwortlichen zu einem Gesamt-Risikobericht zusammen. Die Bereichsverantwortlichen sind für die Identifikation der in ihren Bereichen vorhandenen Risiken sowie für die Festlegung von Gegenmaßnahmen verantwortlich. Sie erstellen halbjährlich Risikoberichte, die sie an das Risikomanagementkomitee weiterleiten. Die Interne Revision, die unmittelbar der Unternehmensleitung unterstellt ist, übernimmt im Rahmen des Risikomanagementprozesses Überwachungsaufgaben. Durch diese Maßnahmen ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet.

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

Konzernkapitalflussrechnung

	2005 T EUR	2004 T EUR
Konzernjahresüberschuss	2.205	9.948
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	51.240	51.331
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	3.173	-4.220
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände)	452	5.379
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.475	-5.677
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.139	13.271
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.465	14.914
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	50.269	84.946
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7.627	8.431
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-51.263	-47.564
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-504	-224
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	17
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-100	-32
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-44.240	-39.372
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-132	-131
Auskehrung Kapitalrücklagen an die Stadt Frankfurt am Main	-4.000	-4.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	30.802	53.452
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-55.670	-43.108
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-29.000	6.213
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-22.971	51.787
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	33
Finanzmittelbestand am 1. Januar	108.505	56.685
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	85.534	108.505
Davon für das Treuhandvermögen Am Martinszehnten	7.000	12.000

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

Vor dem Hintergrund der allgemeinen schlechten wirtschaftlichen Lage und der damit einhergehenden geringen Investitionstätigkeit im Bau- und Immobiliensektor wird sowohl mit einer rückläufigen Auftragsituation zu rechnen sein als auch mit sinkender Ertragsfähigkeit durch einen verschärften Konkurrenzkampf um die Akquisition technischer Dienstleistungen.

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

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

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

Die Gesellschaft beabsichtigt, das hohe Investitionsvolumen für die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit auch für die nächsten Jahre auf einem hohen Niveau zu halten, um eine adäquate Gebäudesubstanzerhaltung zu betreiben und den ständig steigenden Ansprüchen der Nachfrage bezüglich der Ausstattungen der Wohnungen und dem Wohnumfeld Rechnung zu tragen.




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

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

Der Jahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres 2006 wird sich auf einem höheren Niveau (10 Mio. €) bewegen als im Geschäftsjahr 2005. Für das Geschäftsjahr 2007 ist ein Jahresüberschuss in ähnlicher Höhe wie in 2006 geplant.

Frankfurt am Main, 26. Mai 2006

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

(Junker) (Glaser) (Bosinger)



**Konzernbilanz zum
31.12.2005**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2005

	31.12.2005	Aktiva 31.12.2004
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	523.941,63	330.547,51
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.094.541.606,38	1.095.433.359,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	127.324.457,95	129.335.542,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.953.696,92	12.467.311,04
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	90.155,46	92.525,30
Bauten auf fremden Grundstücken	1.814.964,54	2.224.862,54
Technische Anlagen und Maschinen	859.965,00	739.112,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.688.707,85	4.783.060,99
Anlagen im Bau	33.230.398,83	34.767.613,22
Bauvorbereitungskosten	2.808.441,47	2.273.812,31
	1.278.312.394,40	1.282.117.198,72
Finanzanlagen		
Beteiligungen	768.902,44	668.902,44
Sonstige Ausleihungen	24.739,59	38.385,16
Andere Finanzanlagen	115.447,96	115.447,96
	909.089,99	822.735,56
	1.279.745.426,02	1.283.270.481,79
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	1.087,55	1.087,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	364.512,28	332.159,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.361.342,71	9.793.306,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.643.432,68	0,00
Unfertige Leistungen	100.533.067,47	99.532.908,04
Andere Vorräte	184.049,92	162.306,72
	116.087.492,61	109.821.768,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	4.771.581,38	4.827.424,97
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	113.558,11	2.671,48
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	186.813,11	79.195,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.800.306,85	19.567.669,04
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.334.923,25	4.740.746,65
Forderungen gegen Gesellschafter	51.536.416,47	66.681.367,80
Sonstige Vermögensgegenstände	6.115.253,88	5.878.312,55
	73.858.853,05	101.777.388,08
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	33.997.425,26	41.823.227,16
	223.943.770,92	253.422.383,91
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	231.016,28	391.400,02
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	335.873,75	259.294,05
	566.890,03	650.694,07
	1.504.256.086,97	1.537.343.559,77

Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä.
 Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“
 Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)

474.936.986,57
 25.379.843,33
 8.228.666,03

272.371.648,62
 25.058.266,61
 7.626.584,01

Passiva

31.12.2004

31.12.2005

	EUR	EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	102.532.173,04	102.532.173,04
Kapitalrücklagen	38.016.269,31	38.016.269,31
Andere Gewinnrücklagen	191.215.061,25	187.215.061,25
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	47.425.332,93	47.425.332,93
Konzernbilanzgewinn/-verlust	-8.767.756,49	-2.841.256,25
Anteil anderer Gesellschafter	7.801.812,62	7.801.813,42
	378.222.892,66	380.149.393,70
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.977.539,00	15.524.866,00
Steuerrückstellungen	40.677.921,14	33.110.381,76
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	655.000,00
Sonstige Rückstellungen	34.370.930,49	37.563.020,66
	90.026.390,63	86.853.268,42
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	583.283.216,49	598.985.219,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	297.728.014,75	306.894.123,18
Erhaltene Anzahlungen	105.804.610,56	100.601.768,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.865.176,95	9.855.824,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.720.441,72	26.306.488,82
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.451.309,16
Sonstige Verbindlichkeiten	11.825.010,63	25.323.455,09
(davon aus Steuern EUR 595.820,32, Vorjahr: EUR 7.253.396,15)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 14.786,94, Vorjahr: EUR 4.424,65)		
	1.035.226.471,10	1.069.418.188,94
Rechnungsabgrenzungsposten	780.332,58	922.708,71
	1.504.256.086,97	1.537.343.559,77

Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä.
 Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“
 Übriges Treuhandvermögen (Kauttionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)

474.936.986,57
 25.379.843,33
 8.228.666,03

272.371.648,62
 25.058.266,61
 7.626.584,01

	2005	2004
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	321.398.306,40	315.770.424,27
aus Verkauf von Grundstücken	1.100.611,70	612.148,38
aus der Betreuungstätigkeit	1.203.421,03	1.107.847,16
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.528.389,88	13.447.195,39
	334.230.729,01	330.937.615,20
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.473.395,74	435.081,37
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.155.217,52	4.433.034,33
Sonstige betriebliche Erträge	20.953.174,64	17.710.597,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	204.837.040,60	203.821.605,22
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.455.531,72	2.996.950,87
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.587.295,29	1.918.736,45
	213.879.867,61	208.737.292,54
Rohergebnis	149.932.649,30	144.779.035,94
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	33.875.062,64	33.518.154,65
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	10.468.245,22	10.609.955,55
	44.343.307,86	44.128.110,20
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	51.240.349,84	51.330.764,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.101.859,45	18.437.113,18
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.604,62	9.851,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.874.138,42	3.360.765,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	25.568.123,92	25.293.520,92
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12.560.751,27	8.960.143,89
Außerordentliche Erträge	0,00	674.569,62
Außerordentliche Aufwendungen	201.069,55	355.642,89
Außerordentliches Ergebnis	-201.069,55	318.926,73
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.068.550,10	-745.519,23
Sonstige Steuern	85.784,34	76.431,08
Konzernjahresüberschuss	2.205.347,28	9.948.158,77
Davon Anteil anderer Gesellschafter	131.847,52	131.848,32

	Stand
	01.01.2005
	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.521.047,37

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.950.260.288,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	246.238.596,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.639.850,25
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92.525,59
Bauten auf fremden Grundstücken	7.622.519,30
Technische Anlagen und Maschinen	1.325.972,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.894.686,00
Anlagen im Bau	34.767.613,89
Bauvorbereitungskosten	2.282.461,35
	2.277.124.513,50

Finanzanlagen

Beteiligungen	668.902,44
Sonstige Ausleihungen	38.385,16
Andere Finanzanlagen	115.447,96
	822.735,56

2.280.468.296,43

Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			
Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+)(-)	Stand 31.12.2005	Stand 01.01.2005	Zugänge	Abgänge	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
503.687,13	235.453,54	0,00	2.789.280,96	2.190.499,86	304.575,01	229.735,54	
11.306.847,85	1.350.919,43	31.055.606,98	1.991.271.823,94	854.826.929,27	42.673.158,07	769.867,21	
4.579.670,31	8.309.840,32	3.153.958,00	245.662.384,47	116.903.054,43	6.210.913,67	4.776.041,58	
164.025,22	0,70	322.360,07	16.126.234,84	3.172.539,21	0,00	0,70	
0,00	0,00	-2.369,84	90.155,75	0,29	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	7.622.519,30	5.397.656,76	409.898,00	0,00	
268.186,33	0,00	0,00	1.594.158,43	586.860,10	147.333,33	0,00	
1.354.069,01	1.418.661,83	0,00	18.830.093,18	14.111.625,01	1.431.166,07	1.401.405,75	
32.315.791,89	32.441,78	-33.789.697,43	33.261.266,57	0,67	63.305,69	32.441,78	
1.274.486,94	0,00	-739.857,78	2.817.090,51	8.649,04	0,00	0,00	
51.263.077,55	11.111.864,06	0,00	2.317.275.726,99	995.007.314,78	50.935.774,83	6.979.757,02	
100.000,00	0,00	0,00	768.902,44	0,00	0,00	0,00	
302,14	13.947,71	0,00	24.739,59	8.139,33	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	115.447,96	0,00	0,00	0,00	
100.302,14	13.947,71	0,00	909.089,99	8.139,33	0,00	0,00	
51.867.066,82	11.361.265,31	0,00	2.320.974.097,94	997.205.953,97	51.240.349,84	7.209.492,56	

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

Umbuchungen (+)(-) EUR	Stand 31.12.2005 EUR	Restbuchwerte	
		Stand 31.12.2005 EUR	Stand 31.12.2004 EUR
		0,00	2.265.339,33
-2,57	896.730.217,56	1.094.541.606,38	1.095.433.359,27
0,00	118.337.926,52	127.324.457,95	129.335.542,05
-0,59	3.172.537,92	12.953.696,92	12.467.311,04
0,00	0,29	90.155,46	92.525,30
0,00	5.807.554,76	1.814.964,54	2.224.862,54
0,00	734.193,43	859.965,00	739.112,00
0,00	14.141.385,33	4.688.707,85	4.783.060,99
3,16	30.867,74	33.230.398,83	34.767.613,22
0,00	8.649,04	2.808.441,47	2.273.812,31
0,00	1.038.963.332,59	1.278.312.394,40	1.282.117.198,72
0,00	0,00	768.902,44	668.902,44
0,00	8.139,33	24.739,59	38.385,16
0,00	0,00	115.447,96	115.447,96
0,00	8.139,33	909.089,99	822.735,56
0,00	1.041.236.811,25	1.279.745.426,02	1.283.270.481,79

Konzernanhang 2005

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS:

ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2005 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 2005 erstellt.

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

Damit sind sämtliche Ansprüche außenstehender Anteilseigner am laufenden Jahresergebnis abgegolten.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

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

Konzern- und Beteiligungsgesellschaften

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	Anteilseigner
	T EUR	%	T EUR	
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen				
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main	261.254,3			
HELLERHOF GmbH, ***) , 1) Frankfurt am Main	35.038,4	83,47	648,3 (2005)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Frankfurter Aufbau AG, *) , 1) Frankfurt am Main	70.545,4	96,80		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MIBAU GmbH, ***) , 1) Frankfurt am Main	22.322,8	92,09	-468,7 (2005)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
WOHNHEIM Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnheime und Arbeiterwohnungen mbH, ***) , 1) Frankfurt am Main	84.479,7	98,81	682,9 (2005)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, **) , 1) Frankfurt am Main	25,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
FAAG TECHNIK GmbH, **) , 1) Frankfurt am Main	4.000,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
Urbane Projekte GmbH, **) , 1) Frankfurt am Main	25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
2. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)				
MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main	1.980,9	50,00	1.322,4 (2005)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
PH Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main	-38,4	50,00	-20,1 (2005)	Frankfurter Aufbau AG
Arbeitsgemeinschaft Waldstadion -Projektmanagement - Frankfurt am Main	509,3	50,00	160,6 (2004)	Frankfurter Aufbau AG
MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen	366,6	50,00	78,0 (2005)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gegründet 07.04.2004
3. Sonstige Beteiligungen				
Garagen-Bau und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3.425,3	40,00	129,5 (2004)	je 20 v. H. ABG FRANKFURT HOLDING GmbH HELLERHOF GmbH

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

*) Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG FH GmbH

**) Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG FH GmbH

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

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

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sind gegeneinander verrechnet worden. Zwischenergebnisse waren aufgrund Geringfügigkeit nicht zu eliminieren. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2005, erstellt.

Auf die Abweichung zwischen Konzernergebnis und Summe der Einzelergebnisse der einbezogenen Gesellschaften infolge erfolgswirksamer Konsolidierungsbuchungen wurden latente Steuern berechnet.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZIERUNGSMETHODEN

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

Aufgrund des Wegfalls des § 308 Abs. 3 HGB, der bislang das Wahlrecht enthielt, steuerrechtliche Wertansätze aus dem

Einzelabschluss in den handelsrechtlichen Konzernabschluss zu übernehmen, ist seit dem 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 zeitanteiler linearer Abschreibung von 20 v. H. bzw. 33,33 v. H.

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

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

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

Die Abschreibungen auf die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden im Konzern zeitanteilig linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren vorgenommen.

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

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Der Ansatz der **Sonstigen Ausleihungen** erfolgte zum Nennwert oder zum niedrigeren Barwert.

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

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

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

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

Im Übrigen sind die **Forderungen, die Sonstigen Vermögensgegenstände und die Flüssigen Mittel** mit dem **Nennwert** angesetzt.

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

Die **Pensionsverpflichtungen und -answartschaften** sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % nach den Richttafeln 2005 G, gebildet worden. Das steuerliche Wahlrecht bzgl. der Verteilung des Unterschiedsbetrages zwischen der Richttafel 1998 und der Richttafel 2005 G wurde nicht in Anspruch genommen. Aus der Anwendung der Heubeck-Tafeln 2005 G ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein nur unwesentlicher Unterschiedsbetrag.

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

Die **übrigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung.

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

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

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

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANGABEN ZUR BILANZ

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T € 74.345,2) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T € 30.993,4) ausgewiesen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE

VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

	T EUR	T EUR
aus Vermietung	28,3	(25,8)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.203,1	(5.967,2)
Sonstige Vermögensgegenstände	13,6	(4,9)

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

EIGENKAPITAL

Das Stammkapital (gezeichnete Kapital) beträgt am Bilanzstichtag T DM 200.535,5 (T € 102.532,2). Gesellschafter ist die Stadt Frankfurt am Main mit T DM 200.531,6 (T € 102.530,2) und die AXA Bank AG, Köln, mit T DM 3,9 (T € 2,0).

Im Geschäftsjahr wurden € 4,0 Mio. ausgeschüttet.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen

bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil wird im Konzernabschluss in Höhe von T € 50.711,2 unter dem Posten Andere Gewinnrücklagen ausgewiesen.

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

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

	31.12.2005	31.12.2004
	EUR	EUR
Unfertige Leistungen	4.396.563,00	5.263.334,34
Forderungen aus		
Vermietung	30.632,04	6.738,76
Verkauf von Grundstücken	2.501,04	2.501,04
Betreuungstätigkeit	181.265,93	75.852,10
anderen Lieferungen und Leistungen	1.048.687,35	8.080.713,19
Sonstige Vermögensgegenstände	17.603,40	26.495,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	276.738.782,63	284.854.385,08
Erhaltene Anzahlungen	3.624.338,45	3.848.666,71
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	252.716,94	266.702,32
Lieferungen und Leistungen	498.530,72	176.312,11
Sonstige Verbindlichkeiten	1.703.007,53	2.760.976,57

RÜCKSTELLUNGEN

Von den **Pensionsrückstellungen** entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T € 7.463,3. Von den Pensionsanwartschaften sind T € 838,4 verfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (T € 32.642,1), die den Steueranteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil betreffen sowie Rückstellungen für strittige Steuern.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von € 165.908,38 erfasst.

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

	T EUR
Gewährleistung	12.765
Instandhaltung 4.-12. Monat	5.006
Schönheitsreparaturen	4.194
Ausstehende Rechnungen	3.063
Instandhaltung 1.-3. Monat	1.615
Andere	7.727
	34.371

VERBINDLICHKEITEN

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

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

ten- und Ingenieurleistungen sowie Anzahlungen auf Verkaufsobjekte bilanziert.

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

Verbindlichkeitspiegel (in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	583.283.216,49 (598.985.219,07)	19.020.888,14 (30.984.990,06)	79.427.118,00 (80.268.780,79)	484.835.210,35 (487.731.448,22)	537.820.701,41 (548.959.539,78)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	297.728.014,75 (306.894.123,18)	5.434.254,92 (7.500.636,88)	28.032.490,60 (29.480.336,35)	264.261.269,23 (269.913.149,95)	297.541.973,48 (306.681.266,81)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	105.804.610,56 (100.601.768,88)	105.804.610,56 (100.601.768,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.865.176,95 (9.855.824,74)	8.026.556,30 (7.929.683,74)	530.507,45 (546.985,40)	1.308.113,20 (1.379.155,60)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.720.441,72 (26.306.488,82)	26.200.705,17 (25.239.961,34)	519.736,55 (647.080,62)	0,00 (419.446,86)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (1.451.309,16)	0,00 (1.451.309,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.825.010,63 (25.323.455,09)	11.825.010,63 (25.323.455,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.035.226.471,10 (1.069.418.188,94)	176.312.025,72 (199.031.805,15)	108.509.852,60 (110.943.183,16)	750.404.592,78 (759.443.200,63)	835.362.674,89 (855.640.806,59)	

*davon:

	Kreditinstitute EUR	andere Kreditgeber EUR
Objektdauerfinanzierungsmittel	579.265.814,35	291.978.886,56
Unternehmensfinanzierungsmittel	2.114.943,09	0,00
Annuitätsbeihilfedarlehen	1.902.459,05	5.749.128,19
	583.283.216,49	297.728.014,75

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieten (T € 241.526 [Vj. T € 236.570]), Umlagen und Gebühren (T € 78.346 [Vj. T € 77.586]), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T € 883 [Vj. T € 1.019]) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T € 643 [Vj. T € 595]).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T € 7.626,9 (Vj. T € 5.526,5) Erträge aus Anlageverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T € 2.358,1 (Vj. T € 3.670,7) sowie Erträge aus früheren Jahren von T € 3.815,2 (Vj. T € 2.678,6) und Erträge aus Schadenersatzleistungen von T € 4.543,6 (Vj. T € 849,8) enthalten.

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

	T EUR
Betriebskosten	81.360,4
Instandhaltung	113.762,8
Andere Aufwendungen für	
Hausbewirtschaftung	9.713,9
	204.837,1

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.

ABSCHREIBUNGEN

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerordentliche Abschreibungen in Höhe von T € 32,4 enthalten.

PERSONALAUFWAND

Die Aufwendungen für die **Altersversorgung** belaufen sich auf T € 3.854,1 (Vj. T € 4.019,3).

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Der Zinsaufwand betrifft im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten.

Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für KSt früherer Jahre.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Aufwendungen für KSt, KapErSt und Solidaritätszuschlag sowie Aufwendungen aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T € 165,9).

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

ERGÄNZENDE ANGABEN

ZUSAMMENSTELLUNG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN (§ 314 ABS. 1 NR. 2 HGB)

	T EUR
Neubauten und Modernisierung	62.980,4
Erbbauzinsverpflichtungen p.a.	3.950,9
Miet-, Leasing-, Wartungskosten	1.885,4
	68.816,7

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2005 in Höhe von € 40,4 Mio.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2005 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer des Konzerns betrug 547 Angestellte und 166 gewerbliche Arbeitnehmer.

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

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T € 867,8 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2005 Aufwandsentschädigungen von insgesamt € 2.220,00.

Frankfurt am Main, 26. Mai 2006

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

(Junker)

(Glaser)

(Bosinger)

Konzerneigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Unterschieds- betrag aus der Kapital- konsolidierung	Konzern- eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am							
31. Dezember 2004	102.532.173,04	38.016.269,31	187.215.061,25	7.801.812,62	-2.841.256,25	47.425.332,93	380.149.392,90
Zuführung Gewinnrücklagen			4.000.000,00		-4.000.000,00		0,00
Übrige Veränderungen					-4.131.847,52		-4.131.847,52
Konzernjahresfehlbetrag					2.205.347,28		2.205.347,28
Stand am							
31. Dezember 2005	102.532.173,04	38.016.269,31	191.215.061,25	7.801.812,62	-8.767.756,49	47.425.332,93	378.222.892,66

BERICHT DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der **ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2005 haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Konzernabschlussprüfungen erstattet.

Frankfurt am Main, den 26. Mai 2006

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

IMPRESSUM

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

KONZEPT UND GESTALTUNG:

Karnath & Partner KG, Ffm

TEXT:

Andreas Mauritz, Karlsruhe

FOTOGRAFIE:

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

DRUCK:

Schmidt & more Drucktechnik GmbH,
Ginsheim-Gustavsburg



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

