



KENNZAHLEN DER ABG FH (KONZERN) 2008 ENTWICKLUNG WESENTLICHER ABSCHLUSSDATEN

	2008	2007	2006	2005	2004
Wohnungen (Anzahl)	49.645	49.532	49.733	49.799	50.089
Sonstige Mieteinheiten (Anzahl)	29.411	30.449	30.354	28.570	28.420
Mitarbeiter (Anzahl)	879	874	713	713	731
Instandhaltung (T EUR)	116.335	113.427	114.444	113.763	114.183
Investitionen (T EUR)	54.806	60.205	61.179	51.867	47.820
Anlagevermögen (T EUR)	1.382.647	1.391.129	1.288.892	1.279.745	1.283.270
Mittel- und langfristige Fremdmittel (T EUR)	899.449	912.289	864.065	873.893	918.889
EBITDA (Mio. Euro)	112	118	92	89	94
Bilanzsumme (T EUR)	1.649.455	1.646.412	1.523.532	1.504.300	1.537.343
Konzernjahresüberschuss (T EUR)	33.816	46.499	14.223	2.205	9.948
Eigenkapital-Quote (%)	28,4	26,2	25,3	25,1	24,7
Umsatzerlöse (T EUR)	391.354	394.274	367.171	334.231	330.938

Titelbild: Campo am Bornheimer Depot

Die ABG FRANKFURT HOLDING wurde im Rahmen des Wettbewerbs „Stadt bauen. Stadt leben“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für das Passivhausprojekt Campo am Bornheimer Depot ausgezeichnet. Das Unternehmen und die beteiligten Architekten Stefan Forster, Albert Speer & Partner, Scheffler und Partner sowie Hoechstetter und Partner erhielten einen nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur in der Kategorie „Die Stadt von morgen bauen – Klimawandel, nachhaltige Energien und zukunftsfähige Umweltgestaltung“.

INHALT

Chronik des Jahres 2008

Die ABG FRANKFURT HOLDING bietet Wohnraum für alle	8
Interview Frank Junker	16

Kurzberichte ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften

Konzernstruktur	20
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	22
Frankfurter Aufbau AG	24
Hellerhof GmbH	26
MIBAU GmbH	27
WOHNHEIM GmbH	28
SAALBAU GmbH	30
MERTON WOHNPROJEKT GmbH	31

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Lagebericht	34
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43
Anlagenspiegel	46
Bericht der Prüfungsgesellschaft	48
Bericht des Aufsichtsrates	49

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Konzernlagebericht	50
Konzernbilanz	56
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	58
Konzernanlagenspiegel	59
Konzernanhang	62
Konzern- und Beteiligungsgesellschaften	63
Bericht des Konzernabschlussprüfers	70
Impressum	71

EREIGNISSE DES JAHRES 2008

CHRONIK



DIE ABG FRANKFURT HOLDING BIETET WOHNRAUM FÜR ALLE



Frank Junker und Hans-Jürgen Bosinger
HANSA ALLEE WESTEND

Die ABG FRANKFURT HOLDING schafft Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen in Frankfurt am Main und leistet mit innovativen Konzepten einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtgestaltung. Dabei setzt das Unternehmen mit Passivhausprojekten konsequent auf die Weiterentwicklung energiesparender Gebäudetechnologien. Durch vielfältige Serviceleistungen für Mieterinnen und Mieter wird die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöht.

Im Geschäftsjahr 2008 konnte die ABG FRANKFURT HOLDING die selbst gesetzten Ziele in vollem Umfang erreichen. Im Gegensatz zur allgemein rückläufigen Tendenz im Wohnungsbausektor treibt der Konzern Planungen im Neubau- und Sanierungsbereich weiter voran. Dabei erweist sich die Kompetenz im Bereich der Passivhaustechnologie als wichtiger Wettbewerbsvorteil. Diese energie- und kostensparende Bauweise wird kontinuierlich weiterentwickelt. Mit großem Erfolg realisiert die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbauprojekte und Altbaumodernisierungen im Passivhausstandard. Die Resonanz der Bewohner ist durchweg positiv. „Was wir von Anfang an gesagt haben, dass Energiesparen groß geschrieben wird, dass die Betriebskosten stark minimiert werden, das ist eingetreten“, sagt Frank Junker, Geschäftsführer der ABG FH. „Das Gros der Nutzerinnen und Nutzer, die jetzt bereits zum Teil schon seit Jahren in den Wohnungen leben, ist überaus zufrieden mit den Passivhauswohnungen.“

„EINEN BEITRAG ZUR STADTGESTALTUNG LEISTEN“

Die ABG FH hat den Anspruch, neben dem Wohnungsbau im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch im Bereich der Stadtgestaltung aktiv zu sein. Mit dem Campo am Bornheimer Depot wurde als klassische Konversionsmaßnahme rund um ein ehemaliges Straßenbahndepot eine neue Wohnsiedlung geschaffen. Junker zieht bei diesem Projekt eine positive Bilanz. „Das Areal war ein offiziell nicht zugängliches Gelände der Verkehrsbetriebe und hat ein „Dornröschendasein“ mitten in Bornheim gefristet. Wir haben die Fläche von der VGF erworben und, wie man sieht, eine völlig neue Lage geschaffen.“ Heute kann das Gebiet durchquert werden. Mit einem Co-Investor wurde die denkmalgeschützte alte Fahrzeughalle zu „Deutschlands schönstem Supermarkt“ revitalisiert. „Wir haben hier Gebäude geschaffen, die sicherlich maßgeblich zur Stadtgestaltung beigetragen haben, und das ist auch das, was wir generell möchten: durch Neubaumaßnahmen Stadtgestaltung betreiben.“ Mit der Passivhaustechnologie leistet die ABG FH dabei einen Beitrag zum Klimaschutz. „Wir setzen uns selbst den Anspruch, dass man vor einem unserer Neubaugebäude steht und sagt: Das ist eine tolle Architektur, das ist etwas, was der Stadt gut tut. Und dass man eben nicht erkennt, das ist ein Passivhaus oder ein KfW-40- oder KfW-60-Haus. Der Betrachter soll von außen die Technologie, die sich im Gebäude verbirgt, nicht erkennen.“

Auch die Revitalisierung des Hansa-Areals ist stadtgestalterisch von großer Bedeutung. Die Wohnungen in der HANSA ALLEE WESTEND, die in einem vergleichsweise hohen Preissegment liegen, werden im Markt gut angenommen. Ein besonderes Merkmal dieses Projekts ist, dass viele der Käufer bisher im Umland lebten und nun wieder nach Frankfurt zurückkommen. „Das sind zum einen Menschen, die in Frankfurt arbeiten und nicht pendeln wollen, und zum anderen Leute, deren Kinder aus dem Haus sind und die wieder an der Urbanität teilnehmen möchten“, sagt Junker. Beim Projekt HANSA ALLEE wurde die Passivhaustechnologie noch weiter optimiert und mit Geothermie und Solarthermie kombiniert. Im Ergebnis werden die Nebenkosten so gering sein, dass den Mieterinnen und Mietern keine separate Heizkostenrechnung ausgestellt wird.

JANUAR

- Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz

MÄRZ

- 14.03.08: Mieterbeiratswahl
- 17.03.08: Richtfest Campo
- 19.03.08: Delegation aus Freiburg

APRIL

- 24.04.08: Einweihung Spielplatz Atzelberg

Auf die Passivhaustechnik setzt die ABG FH auch bei der Erhaltung alter Bausubstanz. Ein aktuelles Projekt ist die Sanierung von Wohnungen aus den 1950er Jahren in der Frankfurter Rotlintstraße. „Man kann allerdings nicht flächendeckend bei Sanierungsmaßnahmen auf den Passivhausstandard kommen“, gibt Junker zu bedenken. In vielen Fällen sind damit ungleich höhere Herausforderungen als bei einer normalen energetischen Sanierung verbunden. Wenn, wie beispielsweise in der Tevesstraße oder jetzt in der Rotlintstraße, Wohnblocks auf Passivhausstandard saniert werden, muss in die Grundrisse eingegriffen werden, um zum Beispiel Be- und Entlüftungssysteme einzubauen. Den Mieterinnen und Mietern ist das nicht zuzumuten, sie müssen deshalb vorübergehend aus ihren Wohnungen ausziehen.

ABG FH ENGAGIERT SICH IM SOZIALEM WOHNUNGSBAU

Die ABG FH bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Frankfurt am Main. Neben dem klassischen Wohnungsbau umfasst das Angebot des Konzerns deshalb die gesamte Palette von geförderten Wohnungen bis hin zu Luxuswohnungen. Das Engagement im Bereich des sozialen Wohnungsbaus hat dabei weiterhin einen hohen Stellenwert. So realisiert das Unternehmen beispielsweise in Schwanheim, in Unterliederbach und außerhalb sozial geförderte

„Wir gehen davon aus, dass es viele Interessenten gibt, die nicht offenbaren, dass sie beim Amt für Wohnungswesen registriert sind und bei uns mit Wohnraum versorgt werden“

Neubauwohnungen. Darüber hinaus nutzt die ABG FH flächendeckend das neue Förderprogramm „Mittelstandsprogramm“ der Stadt Frankfurt. Dabei können auch Menschen, die die Einkommensgrenze für eine geförderte Wohnung um 60 bis 80 Prozent überschreiten, eine bezahlbare Wohnung in Anspruch nehmen. „Das Mittelstandsprogramm ermöglicht es beispielsweise einem Facharbeiter, der sich mit seinem Einkommen bislang auf dem freien Markt nicht mit Wohnraum versorgen konnte, aber nicht sozialwohnungsberechtigt war, eine energetisch hoch optimierte Neubauwohnung der ABG FH anzumieten“, erklärt Junker und betont, dass sozialer Wohnungsbau keine Aufgabe sei, die eine Stadt wie Frankfurt am Main alleine zu erfüllen hat. „Wir vertreten, wie auch die Politik in Frankfurt, die Auffassung, dass das eine Aufgabe der Region ist. Deswegen engagieren wir uns auch in der Region im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.“



Darüber hinaus trägt die ABG FH mit dem Instrument der mittelbaren Belegung zur sozialen Wohnraumversorgung bei. Dabei erhält die Stadt Frankfurt Belegungsrechte für preisfreie Wohnungen aus dem Bestand der ABG FH. Außerdem versorgt die ABG FH auch aus dem normalen preisfreien Bereich, ohne Beteiligung der Stadt, jährlich ca. 1.800 Interessentinnen und Interessenten mit günstigem Wohnraum aus dem preisfreien Bestand, die von der Einkommenslage her Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten. „Wir gehen davon aus, dass es viele Interessenten gibt, die nicht offenbaren, dass sie beim Amt für Wohnungswesen registriert sind und bei uns mit Wohnraum versorgt werden“, so Junker. Es komme darauf an, dass die Leute so schnell wie möglich mit bezahlbarem und vor allem mit ansprechendem Wohnraum versorgt werden. Durch konsequente Sanierungs- und Modernisierungsprogramme ist der Wohnungsbestand der Konzernunternehmen auf einem zeitgemäßen Stand. Die Wohnqualität wird bei-



spielsweise mit dem Anbau von Balkonen an älteren Gebäuden kontinuierlich erhöht. So gibt es heute auch im Sozialwohnungsbereich keine „Substandardwohnungen“ mehr.

WIESENHÜTTENSTIFT WIRD ZUM HOFGARTEN

Bei der Umgestaltung des Wiesenhüttenstifts zum Hofgarten realisiert die ABG FH hochpreisige Luxuswohnungen. In diesen Bereich vorzustoßen, sei in mehrfacher Hinsicht Neuland gewesen, sagt Junker. So ist eine solche Revitalisierung mit starken Eingriffen in ein denkmalgeschütztes Objekt eine große organisatorische und technische Herausforderung. Es gilt dabei zum einen, eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu erreichen und Rücksicht auf die historische Bausubstanz zu nehmen. Zum anderen soll ansprechender und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden. „Hochwertigster Wohnraum muss eben auch hier in Frankfurt angeboten werden, damit verhindert wird, dass diese Klientel in das Umland abwandert.“ Man wolle erreichen, dass Menschen aufgrund dieses Angebots aus dem Umland nach Frankfurt zurückkommen. Die Vermarktung dieser Wohnungen ist besonders beratungsintensiv. Sonderwünsche von Käufern kommen hier in einem wesentlich größeren Umfang vor als bei anderen Projekten. Dies reicht bis zu kompletten Grundrissänderungen.

SERVICE FÜR MIETERINNEN UND MIETER TRIFFT AUF STARKE NACHFRAGE

Auch 2008 investierte das Unternehmen in den Ausbau der Serviceangebote für Mieterinnen und Mieter. Das Angebot umfasst neben wohnraumnahen Dienstleistungen durch Siedlungshelfer, eine Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz und dem Sozialverband VdK, auch

MAI

■ Kooperation mit GEW

JUNI

■ 13.06.08: Nachbarschaftsfest Atzelberg

■ Kooperation book-n-drive

AUGUST

■ 20.08.08: Bilanzpressekonferenz

Passivhausbauweise:
Campo am Bornheimer Depot



günstige Reiseangebote und Carsharing. „Für uns ist diese Bandbreite selbstverständlich“, so Junker. „Wir sind ein kundenorientiertes Unternehmen. Dazu gehört es auch, dass unseren Kunden rund um das Thema Wohnen das Leben so angenehm wie möglich gemacht wird, soweit wir das beeinflussen können.“ Gut angenommen wird das Carsharingangebot in Zusammenarbeit mit dem Anbieter book-n-drive. „Wer in einer Innenstadt wie Frankfurt wohnt, braucht nicht

Mit dem Serviceangebot der Siedlungshelfer und der Kooperation mit dem DRK und dem VdK gibt es gute Dienste und Dienstleistungen, damit sich Ältere selbst in ihrer Wohnung versorgen können.

unbedingt ein eigenes Auto“, betont Junker. Carsharing sei oft wesentlich günstiger, als wenn ein Auto ungenutzt herumstehe. Neben dem Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter wird durch Carsharing der Parkdruck in den Quartieren entschärft und ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet. 2009 wird das Carsharingangebot um weitere Stationen im Stadtgebiet erweitert. Ein weiterer Schwerpunkt ist es, insbesondere älteren oder behinderten Bürgerinnen und Bürgern Services anzubieten, die es diesen ermöglichen, so lange wie möglich im angestammten Wohn-

umfeld leben zu können. „Wir können uns nicht vorstellen, dass das Lebensende in irgendwelchen Bettenbunkern am Rande der Stadt verbracht wird“, betont Junker. Mit dem Serviceangebot der Siedlungshelfer und der Kooperation mit dem DRK und dem VdK gebe es gute Dienste und Dienstleistungen, damit sich Ältere selbst in ihrer Wohnung versorgen können. Die Serviceleistungen, insbesondere der Siedlungsservice, werden überaus stark nachgefragt.

ABG FH LEISTET AKTIVEN UMWELTSCHUTZ: PILOTPROJEKT ZUR SONNENENERGIE NUTZUNG

Gemeinsam mit der Mainova wurde Ende 2008 ein Pilotprojekt zur Nutzung der Photovoltaik auf Wohngebäuden der ABG FH in der Titus- und Habelstraße auf den Weg gebracht. Mit den installierten Anlagen werden die Wirtschaftlichkeit und Optimierungspotenziale dieser Technologie getestet. Einen namhaften Beitrag zum Klima- und Umweltschutz zu leisten, gehört zur Grundphilosophie des Unternehmens, erklärt Junker. Dabei bildet die Passivhaustechnologie und deren Optimierung die Basis. Diese wird beispielsweise durch Geothermie oder die Photovoltaik und das Einspeisen von Solarstrom in das öffentliche Netz ergänzt. „Die Kooperation mit der Mainova ist überaus positiv. Das, was wir in Hedderheim mit der Mainova realisieren, ist keine Eintagsfliege, sondern wird seine Fortsetzung in der Hansaallee und bei anderen Projekten finden“, ist sich Junker sicher.

Die alternde Bevölkerung mit den neuen Ansprüchen der „jungen Alten“ wird ein weiterer Schwerpunkt in den kommenden Jahren sein. Der demografische Wandel ist das zentrale Thema beim Projekt Diakonissenareal. Dort realisiert die ABG FH ein Wohnangebot für alle Generationen. „Wir können und wollen uns den Ansprüchen einer alternden Gesellschaft nicht verschließen und platzieren deshalb entsprechende Angebote auf dem Markt“, erklärt Junker. Beim

SEPTEMBER

- 06.09.08: Mieterfest Oberrad
- 13.09.08: Gallus-Fest Friedrich-Ebert-Siedlung
- 14.09.08: Stadtteilfest Seckbach

NOVEMBER

- 27.11.08: Delegation aus Norwegen
- 28.11.08: Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage Titusstraße

Diakonissenareal realisiert die ABG FH eine ausgewogene Mischung. Es entstehen Wohnungen für Familien mit Kindern, für Singles oder Paare, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die insbesondere für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger geeignet sind. Diese können sich dort selbst versorgen, aber bei Bedarf auch Conciergedienste oder Unterstützungs- und Pflegedienstleistungen der Diakonissen vor Ort in Anspruch nehmen.

„Wir können und wollen uns den Ansprüchen einer alternden Gesellschaft nicht verschließen und platzieren deshalb entsprechende Angebote auf dem Markt“



Passivhausbauweise:
HANSA ALLEE WESTEND

Als Antwort auf den demografischen Wandel wird in der Hansaallee ein neues Konzept umgesetzt. Die Neubauten wurden als „Mehrgenerationenhaus“ geplant, mit Wohnungen, die sich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen. Die Wohnzimmer- und Badezimmertüren sind besonders breit und die Bäder haben einen wesentlich großzügigeren Grundriss als in normalen Wohnungen. Dies und bauseits getroffene Vorkehrungen sorgen dafür, dass die Wohnungen bei Bedarf mit relativ geringem Aufwand seniorengerecht nachgerüstet werden können. „Hier unterscheidet sich unser Konzept von anderen“, sagt Junker. Man habe die Erfahrung gemacht, dass von vorneherein behindertengerecht ausgestattete Wohnungen von der älteren Klientel nicht nachgefragt werden. „Keiner will unbedingt täglich sehen, wie er später einmal auf fremde Hilfe angewiesen ist.“ Die ABG FH setzt daher auf den umgekehrten Weg, indem die ein-

zelne Wohnung erst bei Bedarf, dann aber unkompliziert, nachgerüstet werden kann. Auch die multifunktionalen Grundrisse der Wohnungen in der HANSA ALLEE WESTEND tragen zu generationsübergreifenden Nutzungsmöglichkeiten bei. Die Bewohner können frei entscheiden, welcher Raum Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer ist.

„FRANKFURT IST EINE WOHNSTADT FÜR ALLE“



Frank Junker im Interview

Interview mit Frank Junker, Geschäftsführer der ABG FRANKFURT HOLDING

Herr Junker, welche Bilanz ziehen Sie in der Geschäftsführung für das abgelaufene Jahr 2008?

Auch für das abgelaufene Jahr 2008 ziehen wir wieder eine überaus positive Bilanz für das Unternehmen und für den Gesamtkonzern. Die gesetzten Erwartungen und Ziele sind

vollumfänglich eingetroffen, so dass man stolz auf das Jahr 2008 zurück-, aber auch hoffnungsfroh in das Jahr 2009 blicken kann.

Tangiert die gegenwärtige Finanz- und Wirtschaftskrise die ABG FH in irgendeiner Form?

Das tangiert uns momentan Gott sei Dank nicht. Eher im Gegenteil, die ABG FH ist mit den nach wie vor hohen Investitionen, die wir im Jahr 2008 und in den Folgejahren tätigen, mit ein Jobmotor im Rhein-Main-Gebiet, insbesondere im handwerklichen Bereich. Wir sorgen dafür, dass Arbeitsplätze hier im Rhein-Main-Gebiet erhalten oder gar durch unsere Investitionen ausgebaut werden. Die Nachfrage nach Wohnraum in allen Lagen und Preisklassen ist in Frankfurt am Main nach wie vor ungebrochen. Selbst im Eigentumswohnungsbereich verzeichnen wir nach wie vor eine gute Nachfrage nach unseren Produkten. Das hängt vielleicht auch damit zusammen, dass viele Menschen, die im Umland wohnen, wieder zurück in die Innenstadt ziehen wollen und hier eine attraktive Wohnung suchen. Man muss in diesen Zeiten auch positiv denken, und hier sehen wir uns als ein Zugpferd, als ein Motor. Deshalb bauen wir hier weiter wie bisher auch und sorgen dafür, dass die Arbeitsplätze hier im Rhein-Main-Gebiet erhalten bleiben. Wenn andere Unternehmen das auch so tun würden und das Nachfragepotenzial in der Bürgerschaft mehr geweckt würde – das Geld ist ja vorhanden –, dann würde die Rezession sicherlich auch bald ein Ende haben. Viele Investoren halten sich zurück, was aber auch daran liegt, dass die Banken nicht mehr so kreditfreudig sind, wie das in der Vergangenheit der Fall war.

Bereits in der Krise in der Bauwirtschaft in den vergangenen Jahren hat die ABG FH im Markt stabilisierend gewirkt. Die Kehrseite des Aufschwungs war, dass die Baupreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Wie sehen Sie hier den Trend?

In den letzten Jahren, insbesondere ab 2005 und besonders 2006, 2007 und auch Anfang

„Wir sorgen dafür, dass Arbeitsplätze hier im Rhein-Main-Gebiet erhalten oder gar durch unsere Investitionen ausgebaut werden. Die Nachfrage nach Wohnraum in allen Lagen und Preisklassen ist in Frankfurt am Main nach wie vor ungebrochen.“

2008 sind die Baupreise zum Teil extrem gestiegen, um bis zu 25–30 Prozent, je nach Bereich. Da erkennt man jetzt ganz langsam wieder eine leichte Trendwende, das wird sicher nicht dazu führen, dass sich die Preise auf ein Niveau von 2005 einpendeln. Aber man merkt eben, es werden wieder Kapazitäten bei den Bauunternehmen frei, weil im gewerblichen Bereich im Moment so gut wie gar nichts mehr gemacht wird. Dieser Sektor ist relativ zum Erliegen gekommen. Der Stahlpreis beispielsweise hat bereits stark nachgegeben und wir merken jetzt langsam aber sicher, dass die Preise sich allgemein wieder ein Stück nach unten bewegen.

Die ABG FH hat sich als Motor für die Passivhaushauptstadt Frankfurt einen Namen gemacht – in den vergangenen Jahren stellten Sie fest, dass andere Bauträger noch nicht auf diese energiesparende Bauweise setzen. Hat sich daran etwas geändert?

Daran hat sich, leider oder Gott sei Dank – je nachdem wie man es sieht –, nicht viel geändert. Wir sind nach wie vor mit unseren Passivhausprodukten und den hochenergetisch optimierten Gebäuden hier im Rhein-Main-Gebiet mehr oder weniger Alleinanbieter. Da gibt es ganz wenige Ausnahmen, die – im relativ untergeordneten Bereich – das auch einmal versucht, aber das nicht wirklich flächendeckend weiter umgesetzt haben. Auf der einen Seite ist es bedauerlich, dass die Konkurrenz den Trend der Zeit nicht erkennt – und der geht eben ganz eindeutig dahin, dass man, wenn es eben irgendwo geht, Energiekosten

vermeidet. Und da ist das Passivhaus eben die einzig richtige Antwort. Gott sei Dank sage ich auf der anderen Seite deswegen, weil wir dadurch natürlich nach wie vor ein Alleinstellungsmerkmal haben und die Mietinteressenten und die Kaufinteressenten sehen, dass es eben der ABG FH Konzern ist, der diese Wohnungen anbietet, und dass sie bei uns die Passivhauswohnungen finden, die sie suchen.

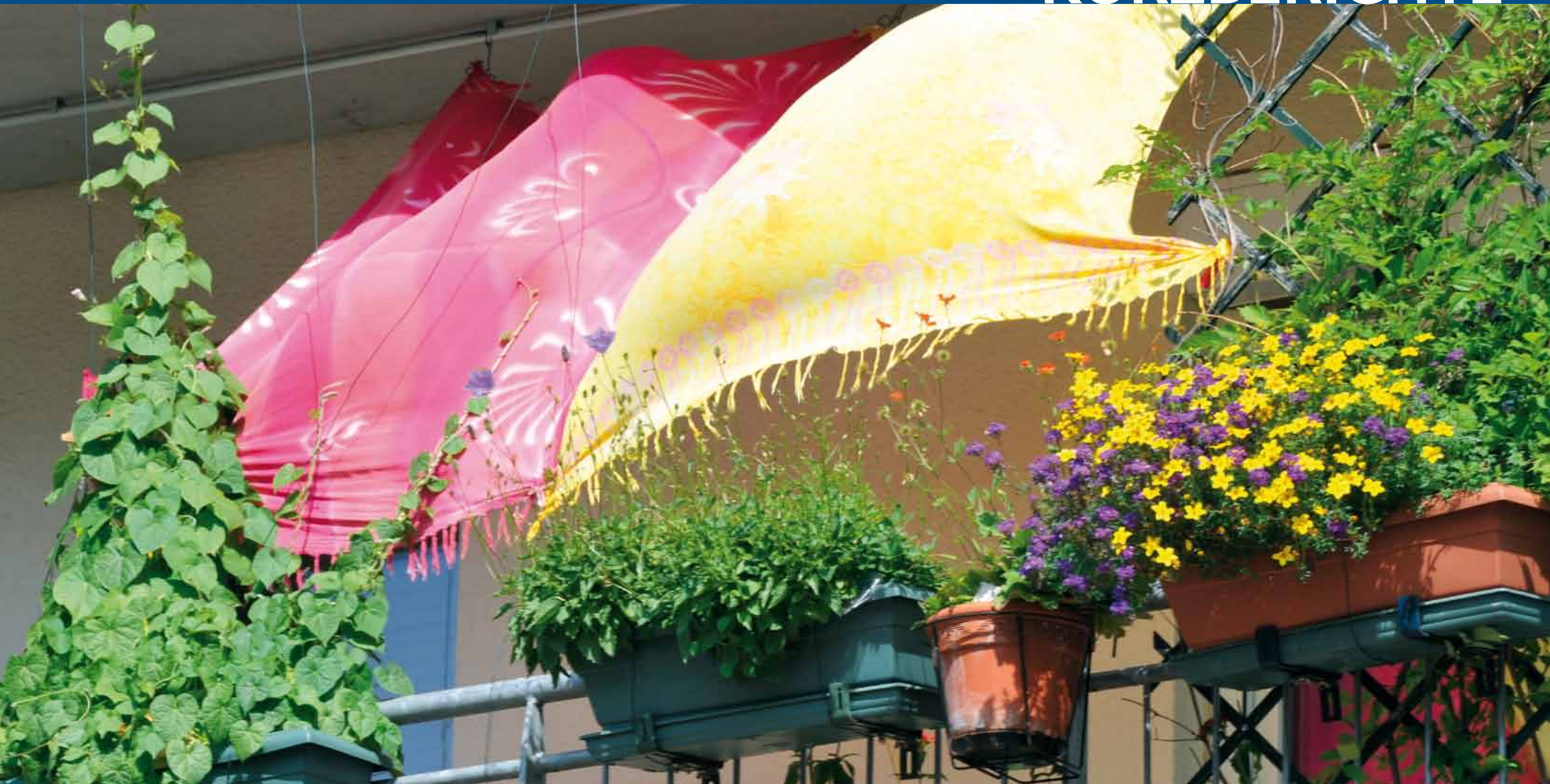
Ein Bereich, der viele Mitarbeiter der ABG FH im Jahr 2008 beschäftigt hat, war die EDV. Sie haben die zentrale Konzernsoftware Wohndata durch Blue Eagle, ein SAP-Programm, ersetzt. Was bedeutete das für den Konzern?

Die Umstellung bedeutete für den Konzern und für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ja ihr Tagesgeschäft bewerkstelligen müssen, eine große Belastung. Das muss man wirklich so sehen. Und es ist nicht so, dass die Belastung weggefallen ist, seit das neue System seit dem 1. Januar 2009 läuft, sondern das betrifft auch das erste Halbjahr 2009. Wie überall im Leben gilt: Nichts ist beständiger als der Wandel. Es gibt eben etwas Neues und das Alte ist nicht mehr da. Damit muss man sich auseinandersetzen. Die Umstellung ist, vor allem durch das große Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, relativ reibungslos über die Bühne gegangen, ich habe es mir schlimmer vorgestellt.

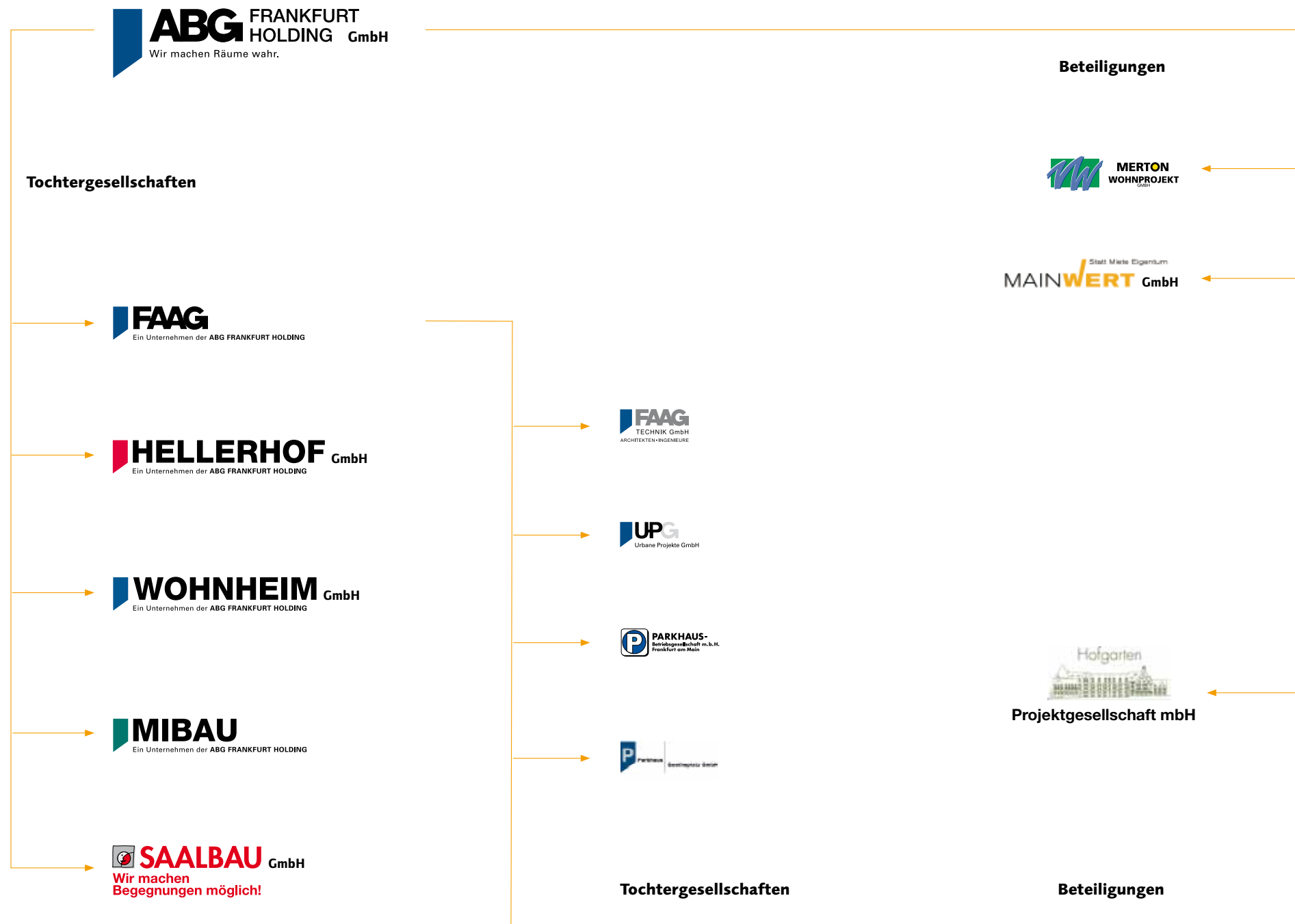


ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

KURZBERICHTE



KONZERNSTRUKTUR 2008



Campo am Bornheimer Depot

**ROHBAU HANSA ALLEE WESTEND FERTIG-
GESTELLT – PASSIVHAUSSTANDARD
OPTIMIERT**

Die Passivhaustechnologie wird kontinuierlich optimiert und mit Geothermie und Solarthermie kombiniert.

Neben ihren Aufgaben als konzernleitende Holding verwaltet die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH rund 21.000 eigene Wohnungen und weitere Mieteinheiten. Im Jahr 1890 von Frankfurter Bürgern gegründet, insbesondere um die Wohnverhältnisse der Fabrikarbeiter in Frankfurt zu verbessern, begleitet das Unternehmen bis heute aktiv die städtebauliche Entwicklung in der Stadt. Die ABG FH investiert kontinuierlich in Modernisierungs- und Wohnungsbauprojekte, um nachhaltig attraktive Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen anbieten zu können. Einen Schwerpunkt bilden die energetische Optimierung und die Passivhaustechnologie.

Auch 2008 führte die ABG FH in großem Maßstab Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch. In diesem Bereich wurden über 64 Mio. Euro investiert. Weiter vorangetrieben wurden der Wohnungsneubau sowie Sanierungen im Passivhausstandard. Hier ist die ABG FH mittlerweile europaweit führend. Insgesamt befinden sich rund 500 Passivhauswohnungen mit einem Gesamt-Bauvolumen von 86 Mio. Euro im Bau bzw. wurden im Geschäftsjahr fertiggestellt. Weitere 316 Wohnungen sind aktuell in Planung.

Die derzeit größte Neubaumaßnahme ist der Bau von insgesamt 169 Miet- und Eigen-



Campo am Bornheimer Depot

tumswohnungen in der HANSA ALLEE WESTEND. Bei diesem Projekt mit einem Volumen von rund 50 Mio. Euro wurde die Passivhaustechnologie weiter optimiert und mit der Nutzung von Geothermie und Solarthermie kombiniert. Die Heizkosten werden so gering sein, dass sie den Mietern nicht separat abgerechnet werden. Im Geschäftsjahr wurde der Rohbau der drei Gebäude auf dem 13.600 m² großen Gelände an der Hansaallee und Bremer Straße fertiggestellt. Fast alle der 54 Eigentumswohnungen sind bereits verkauft, auch bei den Mietwohnungen ist bereits vor dem offiziellen Start der Vermietungen eine rege Nachfrage zu verzeichnen.

PASSIVHAUSSANIERUNG VON ALTBAUTEN

Auf bundesweite Aufmerksamkeit stößt die Passivhaus-Altbausanierung in der Rotlintstraße. Bei der Modernisierung der drei dreistö-

ckigen Wohnblöcke aus den 1960er Jahren setzt die ABG FH das Konzept der Nachhaltigkeit konsequent um. So wird bei der Fassadendämmung ein recycelter Zellulosedämmstoff in eine spezielle Rahmenkonstruktion aus Holz eingebracht. Das Investitionsvolumen beträgt 6,5 Millionen Euro. Die 61 Wohnungen sollen bis Mitte 2010 bezugsfertig sein. Auch dort werden die Nebenkosten so niedrig sein, dass sie nicht mehr separat abgerechnet werden.

CAMPO AM BORNHEIMER DEPOT

Ende 2008 wurden die ersten Wohnungen im Campo am Bornheimer Depot übergeben. Die 55 Eigentumswohnungen in der neuen Passivhaus-Wohnsiedlung mit insgesamt 140 Einheiten auf dem Gelände ehemaligen Straßenbahndepots wurden innerhalb von nur fünf Monaten vermarktet. Auch die Vermietungen gehen zügig voran. Das Projekt, mit

dem das Areal revitalisiert wurde, ist damit auch ein wirtschaftlicher Erfolg und zeigt, dass ansprechende und klimaschonende Neubauten in Passivhausbauweise einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung darstellen.

SERVICEANGEBOTE STARK NACHGEFRAGT

Stark nachgefragt werden die Serviceangebote für Mieter, vom Siedlungshelferservice über Kooperationen mit dem Deutschen Roten Kreuz und dem Sozialverband VdK bis zu Carsharing und günstigen Reiseangeboten des Gemeinnützigen Erholungswerks GEW. Insbesondere die unbürokratischen Dienstleistungen der Siedlungshelfer werden sehr stark in Anspruch genommen.

PROJEKTE 2008

Energetische Sanierung Rotlintstraße 116–128

■ Investitionsvolumen:
5,4 Millionen Euro

HANSA ALLEE WESTEND

■ Mehrgenerationenquartier
mit 169 Passivhaus-Wohnungen

■ Investitionsvolumen:
51 Millionen Euro
■ Bauzeit: 2006–2009

Campo am Bornheimer Depot

■ 140 Passivhaus-Wohnungen
■ Investitionsvolumen:
39 Millionen Euro
■ Projektzeit: 2005–2008



Energetische Sanierung: Rotlintstraße

Mit Dienstleistungen von der Projektentwicklung über Planung, Baumanagement und Gebäudeverwaltung bis zur Stadtentwicklung bietet die Frankfurter Aufbau AG mit ihren Tochtergesellschaften FAAG TECHNIK GmbH und Urbane Projekte GmbH umfassenden kaufmännischen und planerischen Service. Das Tochterunternehmen PBG Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH bewirtschaftet einen Großteil der Frankfurter Parkhäuser. Als Bauträger investiert die Gesellschaft zudem in eigene Projekte.



Frankensteiner Hof, Sachsenhausen

Die FAAG konnte 2008 die guten Ergebnisse des Vorjahres noch einmal steigern. Am 31. Dezember 2008 verwaltete die Gesellschaft 5.469 eigene und 269 externe Wohnungen, 428 Gewerbeeinheiten sowie 1.649 Einzelgaragen und Kfz-Abstellplätze. Die FAAG setzt weiterhin konsequent auf den Passivhausstandard. Nahezu alle aktuellen Neubauprojekte werden in dieser energieoptimierten Bauweise realisiert.

Abgeschlossen wurden die Planungen für das Diakonissenareal im Holzhausenviertel, wo die FAAG ein Mehrgenerationenquartier mit insgesamt 108 Wohnungen gestaltet. Hier setzt das Unternehmen erstmals ein Konzept für ein „Mehrgenerationenquartier“ um. Das Projekt umfasst sowohl Miet- und Eigentumswohnungen für Familien, Singles und Senioren, als auch eine Kindertagesstätte und eine Wohnanlage mit optionalen Betreuungsangeboten für ältere Bewohnerinnen und Bewohner. Baubeginn ist im Jahr 2009. In Kooperation mit der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH entwickelt die FAAG das 1911 gebaute denkmalgeschützte Stiftungsgebäude des Wiesenhüttenstifts im Frankfurter Nordend zum „Hofgarten“ mit 85 hochwertigen Wohneinheiten. Bereits 40 Prozent der Wohnungen sind verkauft.

Im Geschäftsjahr wurden Modernisierungen und Sanierungen mit einem Investitionsvolumen von 12,2 Millionen durchgeführt. Einen Schwerpunkt bildeten die energetische Erneuerung und Sanierungen von Gebäudeaußenhüllen.

Seit Ende 2008 ist die FAAG Sanierungsträger und Treuhänder der Stadt Eppstein. Hier soll das in die Altstadt einschneidende Gelände einer Stanniolfabrik samt angrenzender Bereiche neu erschlossen und entwickelt werden. Geplant ist, das Unternehmen innerhalb der Gemeinde zu verlegen und eine Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen.



Hofgarten im Nordend

FAAG TECHNIK GmbH

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

Die FAAG TECHNIK GmbH hat sich in 2008 weiter gut entwickelt und verzeichnet ein positives Ergebnis. Insbesondere mit dem Expertenwissen im Bereich der Passivhaustechnologie hat sich die Gesellschaft einen guten Ruf am Markt erarbeitet. Neben den Aufträgen der Konzerngesellschaften sorgten im Geschäftsjahr weiterhin Aufträge der Fraport AG und der Messe Frankfurt sowie städtische Projekte zur Sanierung von Sportanlagen und Straßen für eine gute Auslastung. Im Bereich Gesundheitswesen wurden Projekte im Rotkreuz Krankenhaus Frankfurt, im Bürgerhospital und in der Hessenklinik Korbach abge-

schlossen. Für private Auftraggeber zeichnete die FAAG TECHNIK GmbH unter anderem für die Projektsteuerung beim Bau eines Fachmarktcenters in Groß-Gerau verantwortlich.

Vor dem Hintergrund der Konzerninvestitionen und anstehender Aufträge von Krankenhausträgern, der Fraport AG sowie als Dienstleister der Stadt Frankfurt im Rahmen des Konjunkturpakets II ist die FAAG TECHNIK GmbH bis weit ins Jahr 2010 gut ausgelastet.

PROJEKTE 2008

- **Alleeviertel Höchst**, Gestaltung eines Wellness-Centers im Mitscherlich-Haus, Neubau von 52 Wohnungen und einer Kindertagesstätte in der Peter-Fischer-Allee
- **Heilmannstr. 52**, Nordweststadt, Realisierung von ca. 50 Wohneinheiten durch Teilabbruch, Umbau und Neubau
- **Niedwiesenstr. 89-101**, Frankfurt-Heddernheim, Neubau von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 66 Wohneinheiten mit Tiefgarage
- **Stadt Eppstein**, Sanierungsmaßnahme
- **Diakonissenareal im Holzhausenviertel**, Bau eines Mehrgenerationenquartiers
- **Frankensteiner Hof in Sachsenhausen**, Fertigstellung von 9 öffentlich geförderten Wohneinheiten und einer Quartiersgarage mit 17 Stellplätzen in der Großen Rittergasse
- **Hofgarten im Nordend**, Realisierung von 81 hochwertigen Wohneinheiten
- **Neugestaltung der Zeilpavillons**, Abriss der vier vorhandenen Gebäude und Baubeginn für zwei neue Pavillons
- **Wohnungsneubau in Kalbach-Süd**, Unterzeichnung eines Erbbauvertrages über die Grundstücksübernahme im Bereich der Straße Am Hasensprung zum Neubau von 50 Wohnungen



PROJEKTE 2008

Alemannenweg 41–45, Unterliederbach

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

Cimbernweg 5–7, Unterliederbach

- Abschluss des Grundstückskaufs für einen Neubau im Rahmen sozialer Wohnraumförderung
- 18 geförderte Wohnungen für ein bis drei Personen
- Baubeginn im Juli 2008
- Investitionsvolumen: 2,5 Mio. Euro

Idsteiner Str. 123 und 125, Stadtteil Gallus

- Abbrucharbeiten für Neubau eines Mehrfamilienhauses

Die im Jahr 1901 gegründete Hellerhof GmbH zählt zu den ersten Wohnungsbau-gesellschaften in Frankfurt am Main. Seit 1992 gehört das traditionsreiche Unternehmen zum Konzern ABG FRANKFURT HOLDING und wird seit dem 1.5.2007 durch die ABG FH geschäftsbesorgt. Die Hellerhof GmbH errichtet Wohngebäude und Gewerbeobjekte. Dazu kommt der Bau sozialer Einrichtungen wie seniorengerecht ausgestattete Wohnungen, Kindergärten und Spielplätze. Neben Neubauprojekten investiert das Unternehmen in umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um den Bestand auf einem zeitgemäßen Stand zu halten und energetisch aufzuwerten. Die Mieterinnen und Mieter der Gesellschaft werden seit 2007 in den Service-Centern der ABG FRANKFURT HOLDING betreut.

Im Geschäftsjahr 2008 stellte die Hellerhof GmbH im Alemannenweg 41–45 in Unterliederbach 18 freifinanzierte Wohnungen mit 2-4 Zimmern bezugsfertig. Der Neubau mit drei Wohngebäuden und einer Tiefgarage entstand im Zuge des Projekts „Soziale Stadt Unterliederbach Engelsruhe“. Die hochwertigen Wohnungen mit einer Wohnfläche von 71 bis 105

Quadratmetern sind mit Parkettböden, einer offenen Küche sowie einem großen Balkon bzw. einer großen Terrasse und bodentiefen Fenstern ausgestattet. Auf allen Etagen finden sich elektrische Rollläden. Die Häuser verfügen über einen direkten Zugang zum Garagenhaus. Angeboten werden die Wohnungen zu einer Kaltmiete von 9 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im Cimbernweg 5–7 begannen im November des Geschäftsjahres die Arbeiten für den Bau eines Wohngebäudes mit 18 Wohnungen, das über zwei Hauseingänge erschlossen wird. Der Altbau aus den 30er Jahren, der an gleicher Stelle stand, war nicht sanierungsfähig und wurde abgerissen. Die Wohnungen für ein bis drei Personen entstehen im Rahmen sozialer Wohnraumförderung.

Das Projekt wird außerdem als KfW-Energiesparhaus 60 gefördert – hierfür muss die Voraussetzung erfüllt werden, dass der Jahres-Primärenergiebedarf 60 kWh je Quadratmeter nicht überschreitet. Neben einer energiesparenden Bauweise wird das Haus dazu mit einer Solaranlage ausgestattet. Die voraussichtlichen Baukosten werden ca. 2,5 Millionen Euro betragen. Der Neubau wird voraussichtlich Ende 2009 fertiggestellt sein. Insgesamt werden in dem Quartier Engelsruhe am Markomannen-, Alemannen-, Cimbern- und Cheruskerweg 271 Wohnungen entstehen. Davon sind 235 öffentlich gefördert, die übrigen werden am freien Markt vermietet. Mit Förderung durch die Stadt Frankfurt und das Land Hessen betragen die Investitionen 46,4 Millionen Euro.

Im Stadtteil Gallus wurde im Herbst 2008 ein Gebäude in der Idsteiner Straße 123 und 125 abgerissen. Hier wird ein Mehrfamilienhaus in Passivhausbauweise mit 22 freifinanzierten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen und insgesamt rund 1.600 Quadratmetern Wohnfläche errichtet.



Am Stadtpfad in Eschborn

Rund 1.870 Wohnungen umfasst der Bestand der MIBAU GmbH. Dazu kommen 462 Garagen, Abstellplätze und vier sonstige Einheiten. Bei der Betreuung der Mieter ist das kleinste Konzernunternehmen in die Service-Strukturen des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns integriert. Die MIBAU GmbH wird von der ABG FH geschäftsbesorgt.

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

Einen Schwerpunkt bildeten auch im Geschäftsjahr 2007 Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte. Hierfür wurden insgesamt

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

5,8 Millionen Euro aufgewendet. In den Wohngebäuden Am Stadtpfad 45-47 und 39-55 mit insgesamt 64 Wohnungen wurden Fassaden, Dächer und Balkone erneuert und die Heizungsanlagen und Elektroinstallationen auf den neuesten Stand gebracht.

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

Die 1951 gegründete WOHNHEIM GmbH bietet heute als modernes und leistungsstarkes Frankfurter Wohnungsunternehmen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten an. Der Bestand der WOHNHEIM GmbH umfasst 14.408 Wohnungen sowie Kindertagesstätten, Jugendhäuser, Beratungsstellen und betreute Wohnangebote. Schwerpunkt der Gesellschaft ist die soziale Wohnungsversorgung. Mit Neubau- und Modernisierungsprojekten schafft die Gesellschaft außerdem zeitgemäßen Wohnraum und ist auch auf dem preisfreien Immobilienmarkt mit einem vielfältigen Angebot vertreten.

Im Geschäftsjahr konnte die WOHNHEIM GmbH, als Resultat der Neu- und Umbaumaßnahmen sowie umfangreicher Sanierungen und



Am Brückengarten 9a, b

Modernisierungen, die Mieterträge um 2,5 Prozent steigern. Auch 2008 lag der Investitionsschwerpunkt bei der Entwicklung des neu gestalteten Alleeviertels in Frankfurt-Höchst. Das Wellness-Center im „Mitscherlich-Haus“, dem Hochhaussolitär in der Peter-Fischer-Allee 23, ist fertiggestellt und wurde im Oktober 2008 in Betrieb genommen. Die 936 Quadratmeter große Einrichtung bietet den Bewohnern des Alleeviertels Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld und ergänzt mit seinem Lifestyle-Konzept das außergewöhnliche Serviceangebot des Hochhauses. Fertiggestellt wurden in unmittelbarer Nachbarschaft in der Peter-Fischer-Allee 2-8 drei weitere Neubauten mit 52 Wohneinheiten.

Nach dem Umbau eines ehemaligen Männerwohnheims im Stadtteil Eschersheim realisierte die WOHNHEIM GmbH am Brückengarten 9a und b 102 Single-Appartements sowie sechs Wohnungen durch Sanierung und Aufstockung im Nachbargebäude. 24 umgebaute Wohnungen mit Balkon im ehemaligen Kreisflüchtlingsheim in der Dillenburger Straße 1, 1a im Stadtteil Hedderheim wurden im Juni bezugsfertig gestellt und sind bereits vermietet.

Auf die Fertigstellung des ersten Blocks der 1964 erbauten Seniorenwohnanlage Johanna-Melber-Weg 11-21 in Sachsenhausen im November 2007 folgte 2008 die Vollmodernisierung des darunter liegenden Flachbaus. Dabei handelt es sich um eine öffentlich geförderte, inzwischen denkmalgeschützte Anlage.

Bei sämtlichen aktuellen Neubau- und Umgestaltungsprojekten und Modernisierungen setzt die WOHNHEIM GmbH auf energie- und kostensparende Haustechnik mit modernen Blockheizkraftwerken und umweltfreundlicher Solarthermie. 2008 wurden rund 21,6 Millionen Euro in Modernisierungen investiert. Die WOHNHEIM GmbH führte bei insgesamt 14 Projekten Generalmoderni-

sierungen und Maßnahmen zur Energieeinsparung durch, erneuerte Fenster oder baute Kaltwasserzähler ein. Zu den größeren Projekten zählten unter anderem die Vollmodernisierung der Robert-Bunsen-Straße 4-6, der Sirenenstraße 10, der Heinrich-Stahl-Straße 2-12 und der Dreieichstr. 41. Derzeit laufen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an 13 Objekten.



Johanna-Melber-Weg 17

Die WOHNHEIM GmbH schafft sichere und preisgünstige Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten.

PROJEKTE 2008

Alleeviertel

Peter-Fischer-Allee 23 (Mitscherlich-Haus)

- fertiggestellt zum 1. Oktober 2008
- Wellness-Bereich mit 936 Quadratmetern fertiggestellt

Peter-Fischer-Allee 2-8

- 52 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen
- Wohnungsgröße 53,54-91,18 Quadratmeter, insgesamt 3.994 Quadratmeter Wohnfläche
- Anschluss an das Blockheizkraftwerk im Haus 23, zusätzlich Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- fertiggestellt zwischen dem 15. Januar und 1. Juni 2008 in drei Abschnitten

Peter-Fischer-Allee 25

- Kindertagesstätte in Passivbauweise mit Geothermie-Nutzung
- 1.287 Quadratmeter Nutzfläche
- im Bau, voraussichtliche Fertigstellung August 2009

Eschersheim

Am Brückengarten 9a,b

- Umbau und Nutzungsänderung eines ehemaligen Männerwohnheims

- 102 wohnungsgleiche Ein- und Zweizimmer-Appartements mit 20,22-55,19 Quadratmetern Wohnfläche, sowie 6 Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit 64,95-78,83 Quadratmetern nach Aufstockung
- Blockheizkraftwerk, Solarthermie
- fertiggestellt zwischen dem 1. März und 1. Mai 2008

Hedderheim

Dillenburger Straße 1,1a

- Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Kreisflüchtlingsheims
- 24 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 49,57-71,47 Quadratmetern Wohnfläche
- Blockheizkraftwerk, Solarthermie
- fertiggestellt am 1. Juni 2008

Sachsenhausen

Johanna-Melber-Weg 17

- Sanierung und Umbau von 21 Wohnungen, im Bau
- Ein- bis Zweieinhalbzimmerwohnungen mit 46,20-71,70 Quadratmetern Wohnfläche
- Blockheizkraftwerk, 520 Quadratmeter, Voltauflage im Haus Nr. 21
- Stromspeisung ins öffentliche Netz, CO₂-Einsparung von ca. 1,2 Tonnen

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

Die SAALBAU ist einer der größten Raumanbieter im Rhein-Main-Gebiet für Vereine, Privat- und Businesskunden.

Über 1,6 Millionen Gäste besuchten im Jahr 2008 die Frankfurter Saalbauten. Mit 160 Mitarbeitern erwirtschaftete die Gesellschaft einen Umsatz von über 29 Millionen Euro.



SAALBAU Gutleut

Damit blieben die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert, wobei unter anderem eine Erlösminderung durch die Schließung des „SAALBAU Bikuz“ in Höchst kompensiert und so ein allgemeiner Rückgang verhindert werden konnte. Erreicht wurde dies vor allem durch ein gutes Vermarktungskonzept für das Bürgerhaus „SAALBAU Gallus“. Nach einer Totalsanierung wird dieses seit der Neueröffnung von den Kunden sehr gut angenommen.

Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr die Raumbuchungen gegenüber dem Vorjahr erhöht, von 51.317 auf 52.364. Es konnten 302 neue Firmenkunden gewonnen werden. Die bereits in den Vorjahren hohe Kundenzufriedenheit wurde weiter gesteigert: Die Kunden bewerteten den Service der SAALBAU GmbH auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 6 mit der Durchschnittsnote 1,65.

Weitere bemerkenswerte Veränderungen im Bereich der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich durch erfolgreiche Vertragsverhandlungen mit der KG Nordtrakt in Abstimmung mit den Untermieterinnen BBF und die Stadt Frankfurt am Main ergeben. Aufgelöst werden konnten die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen im Bereich der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 1,6 Millionen Euro. Bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten aus einer Index-Mieterhöhung (saldiert 0,5 Millionen Euro) für die Bereiche Titus Thermen/Titus Forum werden nun als ausgeglichen und erledigt betrachtet. Insgesamt wurde das Ergebnis um 2,1 Millionen Euro verbessert.

In einer ruhigen und grünen Lage im Norden Frankfurts entsteht seit 1985 das Frankfurter Mertonviertel. Die MERTON WOHNPROJEKT GmbH entwickelt seit 1997 dort einen anspruchsvollen und attraktiven Wohn- und Bürostandort, der sich durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung auszeichnet. Die Gesellschaft ist zu jeweils 50 Prozent eine Tochtergesellschaft der ABG FRANKFURT HOLDING und der GEA Real Estate GmbH (vormals mg Vermögensverwaltungs GmbH), einem Unternehmen der GEA Group AG.

Benannt ist das Quartier nach Wilhelm Merton, Gründer der Metallgesellschaft AG und Mitbegründer der Frankfurter Universität. Das Mertonviertel liegt rund neun Kilometer von der Frankfurter City entfernt zwischen den Ortsteilen Niederursel, Heddernheim und Kalbach. Insgesamt baut die MERTON WOHNPROJEKT GmbH auf einer Gesamtfläche von 53.000 Quadratmetern insgesamt 171 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 230 Geschosswohnungen sowie 5 Gewerbeeinheiten als Eigentumsmaßnahme.

Im Geschäftsjahr wurde ein Gebäude mit 24 Wohnungen fertiggestellt. Bis auf eine Zweizimmerwohnung und eine Penthousewohnung konnten bereits alle Wohnungen verkauft und bezogen werden.

Im aktuellen zweiten Teil des 4. Bauabschnitts wird eine Wohnanlage mit 30 Drei- bis Fünfstückerwohnungen einschließlich Penthousewohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.480 Quadratmetern realisiert. Zu dem Objekt im Hildegard-von-Bingen-Weg gehören drei oberirdische Gebäudekörper und eine gemeinsame Tiefgarage. Die Baumaßnahme zeichnet sich aus durch einen hochwertigen Ausbaustandard mit gehobener Badausstattung, Parkett in allen Räumen und Malervlies an Wänden und Decken. Alle Wohnungen haben schwellenfreie Zugänge von der Straße bis zum

Die MERTON WOHNPROJEKT GmbH entwickelt den anspruchsvollen und attraktiven Wohn- und Bürostandort, der sich durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung auszeichnet.



Hildegard-von-Bingen-Weg 3

Balkon oder der Terrasse und geräumige Fahrstühle. Die Gesamtanlage entspricht dem Standard „Sicheres Wohnen in Hessen“. Alle Wohnungen entsprechen dem Niedrigenergiestandard. Im Winter wie im Sommer erfolgt die Temperierung mit Geothermie und einem intelligenten Energiekombisystem. Dieses erlaubt bei Bedarf, zum Beispiel bei extremen Minusgraden, Fernwärme zuzuführen. Dadurch werden die Investitionskosten für die Wärmeenergieversorgung deutlich reduziert, die Verbrauchsgesamtkosten für die Temperierung der Wohnungen sind äußerst gering. Alle Wohnungen sind KfW-40-förderfähig und werden unter dem geschützten Label „eco40“ verkauft. Bereits fünfzehn Wochen nach dem Vertriebsstart wurden 11 Wohnungen reserviert. Im April 2008 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Mit der Fertigstellung und Bezug wird für den Juni 2010 gerechnet.

PROJEKTE 2008

Baubeginn 4. Bauabschnitt Teil 1, Los 4:

- Eigentumswohnanlage mit zwei Gebäuden im Hildegard-von-Bingen-Weg 3
- 14 Drei- bis Vierzimmerwohnungen einschließlich 4 Penthousewohnungen
- Grundstücksfläche: 180 Quadratmeter, Wohnfläche: 1.280 Quadratmeter
- Tiefgarage mit 14 Stellplätzen
- Baubeginn Februar 2008
- Fertigstellung und Bezug Januar 2009

Konrad-Broßwitz-Straße

45.47.49



Zertifiziertes Passivhaus

SOPHIENHOF

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

Durch die Verschärfung der Krise auf den Finanzmärkten befindet sich die Weltwirtschaft in einem massiven Abschwung, der mittlerweile alle Wirtschaftsbereiche erfasst hat. Dadurch ist auch die deutsche Wirtschaft 2008 wesentlich schwächer gewachsen als in den zwei vorangegangenen Jahren. Das reale Bruttoinlandsprodukt sank von 2,5 v. H. in 2007 auf 1,3 v. H. in 2008.

Die Wachstumsimpulse kamen im Gegensatz zu den Vorjahren ausschließlich aus dem Inland, da der Export nicht die Erwartungen erfüllen konnte.

Für das Jahr 2009 wird mit einem weiteren starken Rückgang des realen Bruttoinlandsproduktes und einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenzahl gerechnet, wobei der private Konsum – durch sinkende Energiekosten und Zinssenkungen – zurzeit noch nicht von dem Abwärtstrend erfasst worden ist.

Im gewerblichen Bausektor setzte sich der in 2006 begonnene positive Umschwung auch noch im Jahr 2008 fort. Dagegen konnte sich die positive Entwicklung auf dem Wohnungsbausektor nicht fortsetzen.

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen verringerte sich gegenüber 2007 um 9.327 auf insgesamt 160.968. Der prozentuale Rückgang von 5,8 v. H. betraf gleichermaßen die Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich als auch bei den Eigentumswohnungen.

Die Gesellschaft selbst hat aber entgegen dem allgemeinen Trend ihre Planungen im Neubau- und Sanierungsbereich weiter intensiviert und dazu beigetragen, die Passivhaustechnik weiterzuentwickeln. Die Fertigstellung von Eigentumswohnungen im Passivhausstandard 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 in Frankfurt am Main nach wie vor das vorhandene Angebot. Die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Aufgrund des insgesamt bestehenden Nachfrageüberhangs ist die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken. Mit dazu beigetragen hat auch die Verringerung der durchschnittlichen technisch bedingten Leerstandszeiten der Wohnungen.

Im Gegensatz dazu ist der gewerbliche Immobilienbereich in Frankfurt am Main noch durch Angebotsüberhänge geprägt, die aber gegenüber dem Vorjahr leicht abgebaut werden konnten. Die Gesellschaft selbst ist aufgrund ihres geringen Anteils an gewerblichen Objekten von den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs ohnehin nicht allzu stark abhängig.

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

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

Die im IV. Quartal 2007 begonnene und in 2008 fortgesetzte Krise auf den Finanzmärkten hat für die Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen zurzeit keine Bedeutung, da die Gesellschaft über ausreichend freie Liquidität und Bonität verfügt. Nachteilig für das

Bestandsmanagement könnte sich ein starker Anstieg der Arbeitslosenquote und damit einhergehend ein Anstieg der Forderungen im Geschäftsjahr 2009 auswirken.

Bezüglich des vom Bundesrat am 30.11.2007 verabschiedeten Jahressteuergesetzes 2008 mit der Einführung der Abgeltungssteuer für EK-02-Bestände hat die Gesellschaft von der Möglichkeit der Nichtanwendung der Abgeltungssteuer Gebrauch gemacht.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit Hilfe des in 2006 installierten Softwareprogramms epiqr den Abrechnungsgesellschaften und speziell geschulten und zertifizierten Mitarbeitern für 90 v. H. der Wohneinheiten des Bestandes ein verbrauchsorientierter Energiepass erstellt. Für den restlichen Bestand sind die Arbeiten fast abgeschlossen.

I. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren auch, war das laufende Geschäftsjahr von den hohen Aufwendungen für die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit geprägt. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf insgesamt 64,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € vermindert. Aufgrund der in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere auch im energetischen Bereich – wird in den kommenden Geschäftsjahren von einem rückläufigen Instandhaltungsbudget in Höhe von durchschnittlich 2,5 Mio. € ausgegan-

gen, ohne dabei die steigenden Ansprüche der Nachfrage bezüglich der Ausstattungen der Wohnungen und dem Wohnumfeld zu vernachlässigen.

Bei dem Verkauf von Einfamilienhäusern aus dem Altbestand haben sich die Erwartungen der Gesellschaft erfüllt. Sämtliche im Geschäftsjahr frei gewordenen sieben Einfamilienhäuser konnten veräußert werden. Im Gegensatz dazu war der geplante Verkauf von 220 Mietwohnungen aus dem Bestand nicht so erfolgreich, da die Bereitschaft der Mieter zum Kauf ihrer Wohnung auf nur geringes Interesse stieß. Weitere als die sich zurzeit im Verkauf befindlichen Wohnungen sollen nicht mehr in Wohnungseigentum umgewandelt werden.

Der vom Unternehmen am 31.12.2008 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 20.785 Wohnungen, 429 gewerbliche Objekte sowie 3.051 Garagen und Kfz-Stellplätze. Der gegenüber dem Vorjahr veränderte Wohnungsbestand (-25) resultiert aus Erstbezügen (+10), Wohnungszusammenlegungen (-26) und Verkäufen (-9).

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Bundesrepublik Deutschland sowie auch in Frankfurt am Main hat sich die Zahlungsmoral der Mieter gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert – mit der Folge, dass sich die im Geschäftsjahr 2008 insgesamt vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen um 155,9 T€ erhöht haben.

2. TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Im Geschäftsjahr 2008 haben sich bei den Tochtergesellschaften und Beteiligungen keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

3. INVESTITIONEN

Neben den umfangreichen Investitionen des Unternehmens in den Bestand widmet sich die Gesellschaft weiterhin verstärkt dem Wohnungsneubau im Passivhausstandard. Im laufenden und in den folgenden Geschäftsjahr/en werden folgende Neubauprojekte fertiggestellt bzw. wurde mit dem Bau begonnen:

Mammolshainer Straße	28 Wohnungen
Campo Bornheim	140 Wohnungen + Tiefgaragenstellplätze, davon 55 Eigentumswohnungen
Hansaallee	169 Wohnungen, davon 54 Eigentumswohnungen
Idsteiner Straße	22 Wohnungen
Ginnheimer Landstraße	5 Dachgeschosswohnungen
Iselinstraße	6 Wohnungen
Cordierstraße	30 Wohnungen + 30 Tiefgaragenstellplätze
Gundelandstraße	39 Wohnungen + 39 Tiefgaragenstellplätze
Rödelheimer Landstraße	12 Wohnungen
Berger Straße	26 Wohnungen
Eulengasse	18 Wohnungen

Das geschätzte Bauvolumen aus diesen Maßnahmen beläuft sich auf insgesamt 86,0 Mio. €. Des weiteren haben die Planungen für insgesamt 316 Wohnungen begonnen, mit deren Baubeginn im Jahre 2010 gerechnet wird.

4. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 132,2 Mio. € (Vj. 129,7 Mio. €). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+1,2 Mio. €) und aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen (1,3 Mio. €).

Von dem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 1,2 Mio. € entfallen 1,7 Mio. € auf Sollmieterhöhungen nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB sowie 27,0 T€ auf die Verminderung der Erlösausfälle durch Leerstand. Gegenläufig wirkten sich die geringeren Umsatzerlöse aus Umlagen (-0,5 Mio. €) aus.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen steht im Zusammenhang mit dem Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages ab 01.05.2007 mit der Hellerhof GmbH.

Insgesamt wurde ein Betriebsergebnis (vor Zinsen und bereinigt um außerordentliche bzw. aperiodische Effekte) von -2,6 Mio. € erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. € verbessert hat. Das Ergebnis entspricht der Planung.

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

Die im Geschäftsjahr 2008 durchschnittlich höhere Liquidität der Konzerngesellschaften und die gestiegenen Anlagezinsen führten zu einer Verbesserung des Zinsergebnisses in Höhe von 0,5 Mio. €.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung sowie aus der Veräußerung von Einfamilienhäusern und Wohnungen wurde ergänzt durch das Beteiligungsergebnis in Höhe von 32,2 Mio. € (Vj. 30,0 Mio. €). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Gewinnabführung der FAAG und die Verlustübernahme (bzw. in 2007 die Abschreibungen auf die Anteile) der SAALBAU GmbH.

Im Ergebnis verbesserte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit durch die genannten Effekte um 3,0 Mio. €, der Jahresüberschuss aufgrund der höheren Steuern (im Vorjahr war der Steueraufwand durch aperiodische Steuererstattungen gemindert) um 0,6 Mio. €. Die Ergebnisverbesserung ist auf die dargestellten Mieterhöhungen sowie die leicht gesunkenen Instandhaltungskosten (Rückgang um € 0,5 Mio.) zurückzuführen, denen höhere Personalkosten (Zunahme um € 1,5 Mio.) infolge der gestiegenen durchschnittlichen Mitarbeiterzahl sowie der Tarifierhöhung zum 1. Juli 2008 gegenüber stehen.

Die Eigenkapitalrentabilität blieb im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend unverändert. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2008 8,3 v. H. (Vj. 8,8 v. H.).

5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2008		31.12.2007	
	T EUR	v.H.	T EUR	v.H.
Anlagevermögen	569.265,99	73,8	553.791,44	76,0
Umlaufvermögen	203.478,31	26,2	175.235,81	24,0
	772.744,30	100,0	729.027,25	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von 313.065,2 T€ (Vj. 288.189,6 T€), das sich gegenüber dem Vorjahr um 24.875,6 T€ erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 39,5 v. H. auf 40,5 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr angestiegene Anlagevermögen wird zu 56,1 v. H. (31.12.2007: 52,9 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 104,2 v. H. (31.12.2007: 102,6 v. H.).

6. FINANZANLAGE

	2008 T EUR	2007 T EUR
Jahresüberschuss	25.996	25.391
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	14.786	19.836
Zunahme der Rückstellungen	-4.755	2.618
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung des Sonderpostens)	-113	-113
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Forderungen sowie Zuführung zum Sonderposten)	2.014	1.825
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.093	-2.398
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.687	-8.055
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.616	-4.116
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43.764	34.988
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.232	2.904
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-29.141	-15.888
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.411	-3.247
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	106	104
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-5.131
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-28.214	-21.258
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-116	-132
Vereinnahmung/Auszahlung der für die Tochtergesellschaften und Dritte veranlagten Termin- und Tagegelder	1.327	-1.731
Gewinnausschüttung an den Gesellschafter	-1.100	-6.709
Verminderung von Darlehensverbindlichkeiten	-251	-5.549
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-140	-14.121
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	15.410	-391
Finanzmittelbestand am 1. Januar	101.430	101.821
Finanzmittelbestand am 31. Dezember¹	116.840	101.430
Davon Finanzmittel der ABG FH	39.171	39.880
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	66.997	43.839
Davon Geldanlagen Dritter (Treuhandvermögen Am Martinszehnten)	10.672	17.711

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

Die Finanzlage war in 2008 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven und einem um die Instandhaltung bereinigten Jahres-Cashflow von rund 109,3 Mio. € (Vj. 109,2 Mio. €) stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Die Finanzmittel der Gesellschaft sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 26.796.272,32 € eine Gewinnausschüttung von 1.670.167,00 € vorzunehmen sowie 25.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 126.105,32 € auf neue Rechnung vorzutragen.

7. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH führend im Bau von Passivhäusern. Im geplanten Neubauprojekt Hansaallee soll erstmals mit Hilfe von Photovoltaik und Erdwärme ein Warmmietemodell realisiert werden.

Für die Wohnungen, die in den Bestand übernommen werden, wird eine Abrechnung der Heizkosten nicht mehr vorgenommen werden.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu gleichgeblieben. Am 31.12.2008 waren 285 Arbeitnehmer beschäftigt (Vj. 283).

II. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2009 bis 2012 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.

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 2009 auf 59,6 Mio. € reduziert werden. In den folgenden Jahren ist eine weitere Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen um jährlich 2,5 Mio. € geplant.

Für den Zeitraum 2009 bis 2012 werden jährliche Überschüsse vor Ertragssteuern in Höhe von 22 bis 27 Mio. € erwartet. In diesen Überschüssen ist der zu erwartende Verlustausgleich bezüglich der SAALBAU GmbH bereits berücksichtigt.

Im investiven Bereich plant die Gesellschaft, ein Gemeinschaftsunternehmen mit der OFB zu gründen. Zweck dieser Gesellschaft wird sein, das Universitätsgelände in Bockenheim vom Land Hessen zu erwerben, um hier die Entwicklung für eine Bebauung mit Eigentums- und Bestandswohnungen sowie gewerblichen Immobilien durchzuführen. Die Gesellschaft soll in 2009 gegründet werden.

Sowohl im Bestands- als auch im Eigentumssektor plant die Gesellschaft weiter, die Gebäude im Passivhausstandard zu errichten.

Der Verkauf von 55 Eigentumswohnungen in Bornheim wurde innerhalb von fünf Monaten abgeschlossen. Am Ende des Jahres 2008 wurden die ersten acht Wohnungen an die Eigentümer übergeben.

Auf dem Gelände der Hansaallee wurde nach dem Abbruch des Altbestandes mit dem Bau von Eigentums- und Bestandswohnungen begonnen. Von den 54 Eigentumswohnungen sind derzeit noch fünf Wohnungen nicht veräußert. Die Gesellschaft ist aber zuversichtlich, die verbliebenen fünf Wohnungen bis zum Fertigstellungszeitpunkt noch veräußern zu können.

III. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision wurde bei der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH im Geschäftsjahr 2000 ein Risikomanagementsystem implementiert. Die Implementierung des Risikomanagements erfolgte sowohl bei den einzelnen Organtöchtern als auch auf der Ebene der Konzernmutter. Durch diese

Maßnahme ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die SAALBAU GmbH, die seit dem 01.01.2007 zum Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gehört, wird ihre Jahresfehlbeträge mittelfristig weiter vermindern müssen – mit dazu beitragen wird die im Jahr 2007 begonnene Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten. Zurzeit wird in Abstimmung mit der SAALBAU GmbH ein Konzept erarbeitet, das den Verlust der Gesellschaft in den nächsten fünf Jahren um jährlich rund 500 T€ vermindern soll.

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 275,3 Mio. € entfallen 198,7 Mio. € auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Gebrauchtwohnungen profitieren. Beides, das Bauträgergeschäft und die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung, 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.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, stehen die Verhandlungen über den Ankauf mehrerer Grundstücke kurz vor dem Abschluss.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2010 bis 2013 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 31. März 2009

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

(Junker)

(Bosinger)

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Bilanz der ABG FRANKFURT HOLDING zum 31.12.2008

AKTIVA

	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.283.947,22	3.055.442,09
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	334.794.182,36	342.479.513,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.005.688,33	25.499.283,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.050.773,87	15.035.976,30
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	68.725,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.448.261,91	1.329.106,91
6. Anlagen im Bau	39.434.900,28	14.809.680,41
7. Bauvorbereitungskosten	982.174,09	1.224.154,29
	415.784.706,30	400.446.439,87
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.973,70	147.160.942,18
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.048.433,49	2.140.686,33
3. Beteiligungen	756.245,94	756.245,94
4. Andere Finanzanlagen	231.685,28	231.685,28
	150.197.338,41	150.289.559,73
	569.265.991,93	553.791.441,69
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	0,00	466.467,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	14.366.667,16	2.840.217,75
3. Unfertige Leistungen	30.615.858,92	29.853.843,98
4. Andere Vorräte	4.203,38	11.556,74
	44.986.729,46	33.172.085,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.706.382,88	1.910.450,90
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	75.000,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.266,12	7.796,68
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.135,71	1.190,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.891.287,87	36.683.660,22
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.254.956,25
7. Forderungen gegen Gesellschafter	43.695.914,53	61.590.628,43
8. Sonstige Vermögensgegenstände	824.224,90	659.322,79
	85.214.212,01	102.108.005,27
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	73.190.027,58	39.880.348,41
	203.390.969,05	175.160.439,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten	87.347,99	75.370,84
	772.744.308,97	729.027.251,86
Treuhandvermögen	12.438.370,68	11.735.316,78

PASSIVA

	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklagen	38.016.269,31	38.016.269,31
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	123.538.778,65	99.538.778,65
	145.720.401,80	121.720.401,80
IV. Bilanzgewinn	26.796.272,32	25.920.715,24
	313.065.173,43	288.189.616,35
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6 b EStG	8.790.858,00	7.743.911,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.391.858,00	8.893.285,00
2. Steuerrückstellungen	6.469.303,00	9.487.655,04
3. Sonstige Rückstellungen	3.172.942,88	5.408.399,69
	19.034.103,88	23.789.339,73
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.300.900,81	150.714.053,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern € 121.920.151,70; Vj. T€ 124.740)	122.051.768,52	124.889.754,60
3. Erhaltene Anzahlungen	53.523.603,39	35.355.444,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.944.753,34	3.130.307,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 1.187.489,23; Vj. T€ 1.436)	17.555.123,56	17.195.278,21
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.868.586,37	59.393.735,90
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 4.734.601,07; Vj. T€ 637)	15.607.091,21	18.622.245,01
	431.851.827,20	409.300.818,78
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.346,46	3.566,00
	772.744.308,97	729.027.251,86
Treuhandverbindlichkeiten	12.438.370,68	11.735.316,78

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008	2007
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung (davon aus verbundenen Unternehmen: € 109.713,54; Vj. T€ 108)	124.927.785,57	123.744.318,22
b. aus der Betreuungstätigkeit (davon aus verbundenen Unternehmen: € 596.963,67; Vj. T€ 430)	691.454,82	517.283,33
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 6.548.883,84; Vj. T€ 5.297)	6.591.843,64	5.464.344,72
	132.211.084,03	129.725.946,27
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen	11.821.997,17	2.076.635,85
	144.033.081,20	131.802.582,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	158.821,30	169.113,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.382.826,19	4.942.523,41
	149.574.728,69	136.914.219,10
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (davon an verbundene Unternehmen: € 3.528.950,69; Vj. T€ 3.225)	97.636.619,51	96.995.868,70
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (davon an verbundene Unternehmen: € 860.383,29; Vj. T€ 762)	11.428.088,25	3.047.949,61
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	638.799,17	336.617,59
	109.703.506,93	100.380.435,90
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	12.957.663,86	12.337.858,14
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 2.342.003,05; Vj. T€ 1.603)	4.722.256,94	3.904.755,17
	17.679.920,80	16.242.613,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.799.585,13	14.725.760,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 361.148,27; Vj. T€ 283)	7.451.217,60	5.878.119,78
	-59.501,77	-312.710,46
9. Erträge aus Gewinnabführung	36.764.072,40	35.047.137,34
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen: € 46.174,09; Vj. T€ 48)	52.209,09	59.498,83
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: € 29.408,37; Vj. T€ 0)	5.183.819,78	5.167.365,42
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	5.130.564,00
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	4.598.209,24	900,06
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 2.712.754,32; Vj. T€ 2.907)	8.725.723,10	9.187.771,25
	28.676.168,93	25.954.766,28
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	28.616.667,16	25.642.055,82
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.576.557,00	215.249,71
17. Sonstige Steuern	44.441,08	35.553,55
18. Jahresüberschuss	25.995.669,08	25.391.252,56
19. Gewinnvortrag	800.603,24	529.462,68
20. Bilanzgewinn	26.796.272,32	25.920.715,24

ANHANG

A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 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 weitestgehend unverändert.

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

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit den durch die Verschmelzung (1996) übernommenen Buchwerten fortgeführt.

Die im Geschäftsjahr 2007 zugegangene Beteiligung an der SAALBAU GmbH, Frankfurt am Main, erfolgte durch Sacheinlage der Stadt Frankfurt am Main. Der Anteil an der SAALBAU GmbH beträgt 94,9 v. H. Die Bewertung der Sacheinlage erfolgte zum Zeitwert in Höhe von € 50,00.

Im Geschäftsjahr wurden keine Einzahlungen in die Kapitalrücklage geleistet.

Die Beteiligungen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der langfristigen Ausleihungen an verbundene Unternehmen erfolgt zum Barwert bzw. zum niedrigstbeizulegenden Wert.

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

ABSCHREIBUNGEN

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

Die aktivierten Baukosten von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden ebenfalls innerhalb der angenommenen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Eine Nutzungsdauer von 20 Jahren wird bei Modernisierungen angesetzt, wenn die betreffende Wohnhausgruppe eine Restnutzungsdauer von weniger als 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 dem 01.01.1991 ebenfalls bei Neubezügen die Betriebsvorrichtungen in 8 Jahren, die Außenanlagen in 10 Jahren sowie die Baukosten in 25 bzw. 33,3 Jahren abgeschrieben.

Für die im Jahre 2008 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 entsprechend den seit 2008 steuerlich geltenden Vorschriften als Sammelposten aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Aus diesen Änderungen ergaben

sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lage der Gesellschaft.

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

Die Heizölbestände wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

WERTBERICHTIGUNGEN

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

AKTIVISCHER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Pensionsverpflichtungen und -ansprüche sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Teil- bzw. Barwert (gem. § 6 a EStG) unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 v. H. nach den Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck gebildet worden.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

PASSIVISCHER RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN

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

LATENTE STEUERN

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

B. ANGABEN ZUR BILANZ

AKTIVA

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

Die unfertigen Leistungen (T€ 30.615,9) betreffen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer und die unfertigen Bauten (T€ 14.366,7) beinhalten zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude.

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Heizöllbestände.

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

FORDERUNGEN	31.12.2008	Restlaufzeit von
	(31.12.2007)	mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	1.706.382,88	57.030,61
	(1.910.450,90)	(64.114,14)
aus Grundstücksverkäufen	75.000,00	0,00
	(0,00)	(0,00)
aus Betreuungstätigkeit	13.266,12	0,00
	(7.796,68)	(0,00)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.135,71	0,00
	(1.190,00)	(0,00)
gegen verbundene Unternehmen	38.891.287,87	0,00
	(36.683.660,22)	(0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
	(1.254.956,25)	(0,00)
gegen Gesellschafter	43.695.914,53	0,00
	(61.590.628,43)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	824.224,90	0,00
	(659.322,79)	(0,00)
	85.214.212,01	57.030,61
	(102.108.005,27)	(64.114,14)

PASSIVA

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

GESELLSCHAFTER

	EUR
Stadt Frankfurt am Main	102.530.260,00
AXA Bank AG, Köln	1.970,00
	102.532.230,00

RÜCKLAGENSPIEGEL

	Stand	Umgliederung	Einstellung (+)	Stand
	01.01.2008	(+ und -)	Entnahme (-)	31.12.2008
	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	99.538,8	0,0	+24.000,0	123.538,8
	159.736,7	0,0	+24.000,0	183.736,7

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

Der Auflösungsbetrag von € 113.053,00 wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2008 erfolgte in Höhe von € 1.160.000,00 eine Einstellung in den Sonderposten. Der entsprechende Aufwand wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Ohne die Veränderung des Sonderpostens ergäbe sich ein um € 1.046.947,00 höherer Jahresüberschuss.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 498.573,00 erhöht. Die ausgewiesenen Rückstellungen in Höhe von € 9.391.858,00 (Vj. € 8.893.285,00) sind unverfallbar.

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zum 31.12.2008 wie folgt zusammen:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR

	T EUR
- unterlassene Instandhaltung (1.-3. Monat)	201,6
- Jahresabschlusskosten (interne und externe)	169,0
- Urlaubsansprüche/Überstunden	437,9
- Jubiläumszuwendungen	346,3
- Kosten der Verbrauchserfassung	1.165,0
- ausstehende Rechnungen	472,5
- Übrige	380,6
	3.172,9

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten und die Anzahlungen der Käufer für die zwei Bauträgermaßnahmen Campo Bornheim und Hansaallee.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel auf Seite 50.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung enthalten Sollmieten (T€ 93.186,1), Umlagen und Gebühren (T€ 31.221,0), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 252,8)

und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 267,9). Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Die Bestandserhöhung um T€ 11.822,0 (Vj. T€ 2.076,6) beinhaltet unfertige Leistungen im Zusammenhang mit den umlagefähigen Betriebskosten (T€ 762,0) sowie Fremdkosten für Verkaufsobjekte (T€ 11.060,0).

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen T€ 2.092,9 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 612,7 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 113,1 auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 14,2 auf Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betreffen:

	T EUR
Betriebskosten	32.460,2
Instandhaltungskosten	64.283,3
Andere Aufwendungen	893,1
	97.636,6

In den anderen Aufwendungen sind Erbbauzinsen mit T€ 360,0 (Vj. T€ 355,3) enthalten.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beinhalten die angefallenen Baukosten für zwei Bauträgermaßnahmen in Frankfurt am Main.

Bei den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen handelt es sich ausschließlich um ordentliche Abschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Forderungen (T€ 854,0) und Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten mit Rücklageanteil (T€ 1.160,0).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Körperschaftsteuer (T€ 1.114,8) und Gewerbesteuer (T€ 1.378,4) für das Geschäftsjahr 2008 einschließlich Soli-

daritätszuschlag und periodenfremde Aufwendungen (T€ 83,3) aus der Körperschaft- und Gewerbesteuer für frühere Jahre.

Die sonstigen Steuern enthalten die Kraftfahrzeugsteuer sowie die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center und den Hauptsitz der Gesellschaft.

C. SONSTIGE ANGABEN

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Für zwei verbundene Unternehmen wurden 13 Bürgschaften in Höhe von insgesamt T€ 962,2 (Vj. T€ 999,9) übernommen.

NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VER- PFLICHTUNGEN

Verpflichtungen: T EUR

Aus Erbbauverträgen:	
Im Geschäftsjahr 2008 gezahlte Erbbauzinsen	360,0
Im Geschäftsjahr 2009 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen p. a.	360,0

Aus Mietverträgen:	
fällig 2009	375,3
fällig 2010 und 2011	780,0

Aus Wartungsverträgen:	
fällig 2009	517,6
fällig 2010 und 2011	1.100,0

Neubau und Sanierung:	
Noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	24.563,7

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 12.438,4 (Vj. T€ 11.735,3) ausgewiesen.

ANGABEN DER DURCHSCHNITTLICHEN AR- BEITNEHMERZAHL NACH GRUPPEN

Im Geschäftsjahr 2008 waren durchschnittlich 276 (Vj. 264) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 219 (Vj. 205) Angestellte und 57 (Vj. 59) gewerbliche Arbeitnehmer. Von den Angestellten waren 16 (Vj. 14), von den gewerblichen

Mitarbeitern waren 15 (Vj. 17) Arbeitnehmer teilszeitbeschäftigt.

Die Gesellschaft beschäftigt wie im Vorjahr 6 Auszubildende.

Der Anstieg der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter resultiert aus dem Betriebsübergang der Mitarbeiter der Hellerhof GmbH am 1. Mai. 2007.

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2008 in Höhe von € 26.796.272,32 eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 1.670.167,00 vorzunehmen sowie € 25.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 126.105,32 auf neue Rechnung vorzutragen.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. iur. Andreas Eichstaedt (bis 31.12.2008)

Hans-Jürgen Bosinger

Rechtsanwalt Frank Junker

AUFSICHTSRAT

Oberbürgermeisterin Petra Roth

(Vorsitzende)

Stadtrat Edwin Schwarz (ab 24.01.2008)

(1. stellv. Vors./ab 18.06.2008)

Andrea Ost/Kfm. Angestellte

(2. stellv. Vors.)

Peter Bachmann/Kfm. Angestellter

Stadtkämmerer Uwe Becker

Stadtrat Olaf Cunitz/Angestellter

Peter Curth/Techn. Angestellter

Rüdiger Heinisch/Dipl.-Ing.

Jürgen Hohlfeld/Gärtnermeister

Stadtverordnete Hilde Krauß/Staatl.

geprüfte Betriebswirtin

Karlheinz Leister/Kfz-Mechaniker

Stadtverordneter Stefan Majer/Theologe

Roswitha Pfarrer/Kfm. Angestellte

Stadträtin Erika Pfreundschuh/Verwal-

tungsdirektorin

Norbert Rühl/EDV-Koordinator

Stadtverordnete Elke Sautner/Helferin bei

Behinderten

Waltraud Schwerberger/Kfm. Angestellte

Stadtrat Prof. Dr. Semmelroth

Stadtverordneter Lothar Stapf/Angestellter

Stadtrat Volker Stein

Karin Vater/Dipl.-Kauffrau

AUFWENDUNGEN FÜR ORGANE

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt € 479.246,05.

Die Pensionsrückstellung für frühere Mitglieder der Organe und ihre Hinterbliebenen beträgt zum 31.12.2008 T€ 3.429,9 (Vj. T€ 3.237,2).

Pensionszahlungen wurden in Höhe von T€ 303,0 (Vj. T€ 291,9) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2008 insgesamt € 3.200,00 (Vj. € 3.360,00).

Frankfurt am Main, 31. März 2009

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und

Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

gez. Junker

gez. Bosinger

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibung				Buchwerte		Abschreibung
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	31.12.2008	31.12.2007	2008
	01.01.2008		(+ und -)		31.12.2008	01.01.2008			31.12.2008	EUR	EUR	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.395.107,74	1.410.506,79	0,00	0,00	5.805.614,53	1.339.665,65	1.182.001,66	0,00	2.521.667,31	3.283.947,22	3.055.442,09	1.182.001,66
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	685.211.785,58	78.765,19	3.924.219,66	314.814,99	688.899.955,44	342.732.272,41	11.538.590,04	165.089,37	354.105.773,08	334.794.182,36	342.479.513,17	11.538.590,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.856.006,86	0,00	0,00	0,00	50.856.006,86	25.356.723,53	1.493.595,00	0,00	26.850.318,53	24.005.688,33	25.499.283,33	1.493.595,00
Grundstücke ohne Bauten	17.938.325,20	14.797,57	0,00	0,00	17.953.122,77	2.902.348,90	0,00	0,00	2.902.348,90	15.050.773,87	15.035.976,30	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	0,00	0,00	0,00	68.725,46	0,00	0,00	0,00	0,00	68.725,46	68.725,46	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.480.909,77	739.987,43	0,00	306.333,85	4.914.563,35	3.151.802,86	585.398,43	270.899,85	3.466.301,44	1.448.261,91	1.329.106,91	585.398,43
Anlagen im Bau	14.809.680,41	27.434.573,65	1.114.865,88	0,00	39.434.900,28	0,00	0,00	0,00	0,00	39.434.900,28	14.809.680,41	0,00
			-3.924.219,66									
Bauvorbereitungskosten	1.224.154,29	872.885,68	-1.114.865,88	0,00	982.174,09	0,00	0,00	0,00	0,00	982.174,09	1.224.154,29	0,00
	774.589.587,57	29.141.009,52	0,00	621.148,84	803.109.448,25	374.143.147,70	13.617.583,47	435.988,86	387.324.741,95	415.784.706,30	400.446.439,87	13.617.583,47
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.942,18	31,52	0,00	0,00	147.160.973,70	0,00	0,00	0,00	0,00	147.160.973,70	147.160.942,18	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.440.843,36	0,00	0,00	106.446,55 ¹⁾	7.334.396,81	5.300.157,03	0,00	14.193,71 ²⁾	5.285.963,32	2.048.433,49	2.140.686,33	0,00
Beteiligungen	756.245,94	0,00	0,00	0,00	756.245,94	0,00	0,00	0,00	0,00	756.245,94	756.245,94	0,00
Andere Finanzanlagen	231.685,28	0,00	0,00	0,00	231.685,28	0,00	0,00	0,00	0,00	231.685,28	231.685,28	0,00
	155.589.716,76	31,52	0,00	106.446,55	155.483.301,73	5.300.157,03	0,00	14.193,71	5.285.963,32	150.197.338,41	150.289.559,73	0,00
	934.574.412,07	30.551.547,83	0,00	727.595,39	964.398.364,51	380.782.970,38	14.799.585,13	450.182,57	395.132.372,58	569.265.991,93	553.791.441,69	14.799.585,13

1) Tilgung

2) Zuschreibung

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Art und Form EUR	der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.300.900,81 (150.714.053,09)	5.491.736,16 (5.700.774,48)	21.646.164,43 (20.861.392,42)	126.163.000,22 (124.151.886,19)	152.425.048,77 (149.057.073,93)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	122.051.768,52 (124.889.754,60)	1.798.153,08 (2.082.780,35)	7.139.661,90 (7.790.957,30)	113.113.953,54 (115.016.016,95)	122.051.768,52 (124.884.807,49)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	53.523.603,39 (35.355.444,72)	53.523.603,39 (35.355.444,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.944.753,34 (3.130.307,25)	1.944.753,34 (3.130.307,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.555.123,56 (17.195.278,21)	17.555.123,56 (17.195.278,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.868.586,37 (59.393.735,90)	67.868.586,37 (59.393.735,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	15.607.091,21 (18.622.245,01)	15.607.091,21 (18.622.245,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	431.851.827,20 (409.300.818,78)	163.789.047,11 (141.480.565,92)	28.785.826,33 (28.652.349,72)	239.276.953,76 (239.167.903,14)	274.476.817,29 (273.941.881,42)	

(in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 3. April 2009

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2008 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 26.796.272,32 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 1.670.167,00 € vorzunehmen sowie 25.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 126.105,32 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 03.04.2009 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 6. Juli 2009



Petra Roth
Vorsitzende
des Aufsichtsrates

**Konzernabschluss zum
31. Dezember 2008**

**Konzernlagebericht für
das Geschäftsjahr 2008**

KONZERNLAGEBERICHT 2008

I. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Durch die Verschärfung der Krise auf den Finanzmärkten befindet sich die Weltwirtschaft in einem massiven Abschwung, der mittlerweile alle Wirtschaftsbereiche erfasst hat. Dadurch ist auch die deutsche Wirtschaft 2008 wesentlich schwächer gewachsen als in den zwei vorangegangenen Jahren. Das reale Bruttoinlandsprodukt sank von 2,5 v. H. in 2007 auf 1,3 v. H. in 2008.

Die Wachstumsimpulse kamen im Gegensatz zu den Vorjahren ausschließlich aus dem Inland, da der Export nicht die Erwartungen erfüllen konnte.

Für das Jahr 2009 wird mit einem weiteren starken Rückgang des realen Bruttoinlandsproduktes und einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenzahl gerechnet, wobei der private Konsum – durch sinkende Energiekosten und Zinssenkungen – zurzeit noch nicht von dem Abwärtstrend erfasst worden ist.

Im gewerblichen Bausektor setzte sich der in 2006 begonnene positive Umschwung auch noch im Jahr 2008 fort. Dagegen konnte sich die positive Entwicklung auf dem Wohnungsbausektor nicht fortsetzen.

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen verringerte sich gegenüber 2007 um 9.327 auf insgesamt 160.968. Der prozentuale Rückgang von 5,8 v. H. betraf gleichermaßen die Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich als auch bei den Eigentumswohnungen.

Innerhalb des ABG Konzerns kann die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin als stabil angesehen werden. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verringerte sich um 5,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Maßgeblich hierfür waren die geringeren Umsatzerlöse aus den Bauträgermaßnahmen (-14,6 Mio. €) und die gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge (-7,1 Mio. €), die nur zum Teil durch die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement (+11,7 Mio. €) kompensiert wurden.

Der Konzernjahresüberschuss beläuft sich auf 33,8 Mio. € (Vj. 46,5 Mio. €).

Der Konsolidierungskreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Zum 31.12.2008 bewirtschaftet und betreut die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH 49.645 (Vj. 49.532) Wohnungen und Heimplätze, 28.097 (Vj. 29.133) Garagen und Stellplätze (einschließlich Parkhäuser) sowie 1.314 (Vj. 1.316) Gewerbeeinheiten und sonstige Einrichtungen (einschließlich Bürgerhäuser).

Die Nachfrage von Wohnimmobilien – insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen – übersteigt nach wie vor das vorhandene Angebot. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und beträgt 3,1 v. H. (Vj. 3,0 v. H.). Die Mieterfluktuation liegt mit rund 10 v. H. auf dem Niveau der Vorjahre.

Der insgesamt niedrige Leerstand ist auch auf die hohe Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit der Vergangenheit zurückzuführen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Instandhaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr von 113,4 Mio. € auf 116,3 Mio. € leicht erhöht. Der Konzern plant, in den nächsten Jahren die Instandhaltungsaufwendungen kontinuierlich zu verringern, ohne die steigenden Anforderungen der Nachfrage bezüglich Ausstattung, Qualität und Wohnumfeld zu vernachlässigen.

Der gewerbliche Immobilienbereich ist im Gegensatz zum Wohnungsmarkt weiterhin durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Dies führte auch in 2008 zu Leerständen und stagnierenden Quadratmeterpreisen, wobei sich bei sehr guten Lagen und entsprechendem Zustand der Objekte eine Entspannung in diesem Segment bemerkbar macht. Der Konzern selbst ist aufgrund seines geringen Anteils an großen Büroimmobilien von der schwachen Entwicklung in diesem Bereich nur geringfügig betroffen.

Die im IV. Quartal 2007 begonnene und sich im Jahr 2008 ausgeweitete Krise auf den Finanzmärkten hat zurzeit auf die finanzielle und wirtschaftliche Lage nur einen geringen Einfluss.

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit Hilfe des in 2006 installierten Softwareprogramms epiqr, den Abrechnungsgesellschaften und speziell geschulten und zertifizierten Mitarbeitern für 90 v. H. der Wohneinheiten des Bestandes ein verbrauchsorientierter Energiepass erstellt. Für den restlichen Bestand sind die Arbeiten fast abgeschlossen.

Nach wie vor lässt die Zahlungsmoral der Mieter zu wünschen übrig. Zwar sanken die Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. €, gleichzeitig erhöhte sich der Bestand von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen auf 9,8 Mio. €.

2. INVESTITIONEN

Neben den Investitionen in die Bestandsimmobilien wird auch weiterhin in den Wohnungsneubau investiert und es werden Bauträgermaßnahmen in angemessenem Umfang realisiert.

Für die laufenden und zukünftigen Geschäftsjahre sind in den einzelnen Gesellschaften folgende Neubauprojekte geplant bzw. wurde mit dem Bau begonnen:

■ ABG FH GmbH
495 Wohnungen mit 378 Tiefgaragenplätzen davon 109 Eigentumswohnungen

■ FAAG
108 Wohnungen
davon 51 Wohnungen als Service-Wohnungen
16 Eigentumswohnungen
sowie eine Tiefgarage mit 104 Stellplätzen

■ Hellerhof GmbH
18 Wohnungen

■ WOHNHEIM GmbH
32 Wohnungen und 2 Blockheizkraftwerke

Des Weiteren haben die Planungen für insgesamt 366 Wohnungen begonnen, mit deren Baubeginn in 2010 gerechnet wird.

3. TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Die **Frankfurter Aufbau Aktiengesellschaft** (FAAG) bewirtschaftet und betreut

5.468 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 428 Gewerbeobjekte und 1.649 Garagen und Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG.

Zum Anteilsbesitz der FAAG gehören folgende Gesellschaften:

■ FAAG TECHNIK GmbH

Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau.

Die Ertrags- und Auftragslage der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2008 wieder positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt wurden 91 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

■ Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter sowie die Beratung und Planung beim Bau und Betrieb von Parkhäusern. Bei den Einnahmen aus Einstellgebühren ergab sich ein Zuwachs von 1,3 v. H., bei Dauermietverhältnissen um 7,8 v. H. Im Jahresdurchschnitt waren 55 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

■ Urbane Projekte GmbH (UPG)

Die UPG hat ihren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Projektentwicklung, Projektmanagement und Projektsteuerung sowie dem Vertrieb von Eigentumswohnungen im Konzernverband. Beschäftigt sind im Durchschnitt 9 Arbeitnehmer/innen.

■ Parkhaus Goetheplatz GmbH

Die 591 Stellplätze werden von der Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH betrieben. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Nach dem Erwerb sämtlicher Anteile an der Parkhaus Goetheplatz GmbH durch die FAAG besteht mit Wirkung vom 01.01.2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG.

■ Hofgarten Projektgesellschaft

Die Projektgesellschaft ist ein Gemeinschaftsunternehmen der FAAG und der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere der Erwerb

und die Entwicklung des denkmalgeschützten Wiesenhüttenstifts. Geplant ist der Umbau in 81 hochwertige Eigentumswohnungen (60 m² bis 330 m²).

Der Bestand der **Hellerhof GmbH** beträgt 6.467 Wohnungen, 65 gewerbliche Objekte und 1.259 Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Im Geschäftsjahr wurden 56 Wohnungen, 44 Garagen und 9 Kfz-Stellplätze veräußert.

Die **MIBAU GmbH** als kleinstes Unternehmen des ABG Konzerns hat einen eigenen Bestand von 1.874 Wohnungen und 462 Garagen und Kfz-Stellplätzen sowie 4 sonstigen Objekten. Das Studentenwohnheim mit 84 Einheiten wurde an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Die **SAALBAU GmbH** verwaltet und vermietet 39 Bürgergemeinschaftshäuser und Volksbildungsheime. Zu ihrem Bestand gehören auch 17 Wohnungen und 690 Stellplätze. Seit der Übernahme der Anteile (94,9 v. H.) zum 01.01.2007 besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 164 Arbeitnehmer/innen.

Die **WOHNHEIM GmbH** bewirtschaftet 14.408 Wohnungen, 626 Wohnheimplätze, 349 gewerbliche Objekte und 4.560 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 14.408 Wohnungen sind 9.160 preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 159 Arbeitnehmer/innen.

Die **MERTON WOHNPROJEKTE GmbH** ist ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FH GmbH und der GEA Real Estate GmbH, die als Bauträgerin auf einer Grundstücksfläche von 53.000 m² rund 230 Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen in mehreren Bauabschnitten erstellen soll. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Die **MainWERT GmbH**, Bietigheim-Bissingen, ist ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FH GmbH und der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Wohnungsimmobilen, deren Verwaltung, Vermietung und Verpachtung sowie die Aufteilung in Wohneigentum und die Weiterveräußerung – insbesondere an die bisherigen Mieter – zu bevorzugten Bedingungen. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

4. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

5. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 391,4 Mio. € (Vj. 394,3 Mio. €). Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Erlöse aus Verkaufsgrundstücken (-14,6 Mio. €) und aus Betreuungstätigkeit (-0,5 Mio. €). Demgegenüber haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 11,7 Mio. € und aus anderen Lieferungen und Leistungen um 0,5 Mio. € erhöht.

Das Betriebsergebnis (ohne neutrale Sondereffekte) hat sich vor allem infolge von Mietererhöhungen von 41,7 Mio. € im Vorjahr auf 42,6 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht erhöht. Dagegen hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (inklusive neutraler Sondereffekte) vor allem aufgrund geringerer Gewinne aus Anlageverkäufen deutlich von 43,2 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 37,7 Mio. € vermindert.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung wurde ergänzt durch gestiegene Erträge aus dem neutralen Bereich: Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich um 7,1 Mio. € von 34,1 Mio. € auf 27,0 Mio. €.

Der Rückgang resultiert aus den geringeren Verkäufen des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr.

Die im Geschäftsjahr 2008 durchschnittlich höhere Liquidität der Konzerngesellschaften und die gestiegenen Anlagezinsen führten zu einer Verbesserung des Finanzergebnisses um 0,7 Mio. €.

Aufgrund des niedrigeren Jahresüberschusses konnte die Eigenkapitalrentabilität des Vorjahres nicht erreicht werden. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2008 7,2 v. H. (Vj. 10,7 v. H.). In diesem Zusammenhang sind jedoch erfolgswirksame Auflösungen von Steuerrückstellungen i. H. v. 8,5 Mio. € zu berücksichtigen, die zu einer entsprechenden Verminderung der Steueraufwendungen führten.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2008		31.12.2007	
	Mio. EUR	v. H.	Mio. EUR	v. H.
Anlagevermögen	1.382,6	83,8	1.391,1	84,5
Umlaufvermögen*)	266,8	16,2	255,3	15,5
	1.649,4	100,0	1.646,4	100,0

*) Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von 468,0 Mio. €, das sich gegenüber dem Vorjahr um 32,5 Mio. € erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 26,4 v. H. auf 28,4 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr leicht verminderte Anlagevermögen wird zu 33,9 v. H. (Vj. 31,3 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 98,9 v. H. (Vj. 97,0 v. H.).

II. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2009 bis 2012 sehen insgesamt positive Jahresüberschüsse vor. Zu diesen Jahresüberschüssen tragen neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Bauträgermaßnahmen wesentlich bei.

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden die Aufwendungen ab dem Jahr 2009 planmäßig reduziert. In den folgenden Jahren ist eine weitere Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Für den Zeitraum 2009 bis 2012 werden jährliche Überschüsse vor Ertragssteuern in Höhe von 22 bis 27 Mio. € erwartet.

Im investiven Bereich plant die Gesellschaft, ein Gemeinschaftsunternehmen mit der OFB zu gründen. Zweck dieser Gesellschaft wird sein, sukzessive das Universitätsgelände in Bockenheim

vom Land Hessen zu erwerben, um hier eine Bebauung mit Eigentums- und Bestandswohnungen sowie gewerblichen Immobilien durchzuführen. Die Gesellschaft soll noch in diesem Geschäftsjahr gegründet werden.

Sowohl im Bestands- als auch im Eigentumssektor plant die Gesellschaft weiter, die Gebäude im Passivhausstandard zu errichten.

III. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

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

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

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2008 T EUR	2007 T EUR
Konzernjahresüberschuss	33.816	46.499
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	54.475	54.296
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-19.330	4.707
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	4.863	4.273
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8.787	-16.493
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.735	-18.461
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.447	-18.087
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	63.749	56.734
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	17.732	23.154
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-53.395	-56.906
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.411	-3.273
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2	5
Auszahlungen aus dem Erwerb konsolidierter Unternehmen	0	-2.912
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-25
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-37.072	-39.957
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-116	-132
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-1.120	-6.709
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	28.273	33.634
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-42.927	-47.139
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-15.890	-20.346
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	10.787	-3.569
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	4.334
Finanzmittelfonds am 1. Januar	107.467	106.702
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	118.254	107.467

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

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

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

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

Die SAALBAU GmbH, die seit dem 01.01.2007 zum Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gehört, wird ihre Jahresfehlbeträge mittelfristig weiter vermindern müssen. Mit dazu beitragen wird die im Jahr 2007 begonnene Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten. In Abstimmung mit der SAALBAU GmbH wird zurzeit ein Konzept erarbeitet, das den Verlust der Gesellschaft in den nächsten fünf Jahren um 0,5 Mio. € jährlich vermindern soll.

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

Die Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 915,7 Mio. € entfallen überwiegend auf

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

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch das Vermietungsgeschäft profitieren. Beides, das Bauträgergeschäft und das Bestandsmanagement, 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 Ertragsschancen sieht die Gesellschaft auch durch den weiterhin hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (insbesondere die Durchführung von CO₂-reduzierenden Maßnahmen), der die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern soll.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2009 bis 2012 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 8. Mai 2009

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH



(Junker)



(Bosinger)

Konzernbilanz zum 31.12.2008

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.342.632,52	3.242.970,88
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.091.791.114,47	1.093.861.327,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	206.596.777,78	217.693.530,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.347.876,16	24.817.354,40
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.103,88	432.103,88
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.537.201,00	3.801.674,54
6. Technische Anlagen und Maschinen	937.256,00	906.862,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.253.055,93	5.531.289,17
8. Anlagen im Bau	42.891.928,91	35.785.018,67
9. Bauvorbereitungskosten	4.682.533,62	3.451.531,68
	1.377.469.847,75	1.386.280.691,66
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.585.494,29	1.355.334,35
2. Sonstige Ausleihungen	11.982,00	13.248,00
3. Andere Finanzanlagen	236.885,28	236.885,28
	1.834.361,57	1.605.467,63
	1.382.646.841,84	1.391.129.130,17
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	35.675,26	503.229,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	364.512,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	14.366.667,16	2.932.228,32
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	252.524,70	526.507,07
5. Unfertige Leistungen	94.701.818,90	98.514.758,78
6. Andere Vorräte	287.468,15	221.254,47
	109.644.154,17	103.062.490,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	6.275.077,77	7.454.464,37
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	15.274.913,80	13.235.208,52
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	150.994,44	83.962,98
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.042.726,02	10.579.425,60
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.727.708,79	5.697.371,36
6. Forderungen gegen Gesellschafter	43.811.818,67	62.564.321,77
7. Sonstige Vermögensgegenstände	8.164.452,63	7.408.177,42
	82.447.692,12	107.022.932,02
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	74.441.749,46	44.902.182,32
	266.533.595,75	254.987.605,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	33.920,00	53.292,69
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	240.510,81	242.399,11
	274.430,81	295.691,80
	1.649.454.868,40	1.646.412.427,22
<small>Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.Ä. (davon gegenüber Gesellschafter € 110.518.737,12; Vj. € 125.135.087,84)</small>	<small>110.875.669,26</small>	<small>173.182.820,08</small>
<small>Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“</small>	<small>255.466,89</small>	<small>263.093,60</small>
<small>Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“</small>	<small>28.816.069,68</small>	<small>38.406.358,30</small>
<small>Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)</small>	<small>26.149.251,73</small>	<small>22.647.072,95</small>

PASSIVA	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklage	48.039.518,81	48.039.518,81
III. Andere Gewinnrücklagen		
(davon € 50.711.169,83 Umgliederung aus Sonderposten mit Rücklageanteil)		
(davon € 674.309,10 für Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag aus Zukauf der Anteile an der Hellerhof GmbH von der Stadt Frankfurt am Main)		
	224.040.752,15	200.040.752,15
IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	47.425.332,93	47.425.332,93
V. Konzernbilanzgewinn	39.370.711,27	30.791.593,06
VI. Anteil anderer Gesellschafter	6.634.266,27	6.634.099,77
	468.042.811,43	435.463.526,72
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.047.007,00	14.365.709,00
2. Steuerrückstellungen	36.116.622,64	37.989.658,02
3. Sonstige Rückstellungen	28.263.482,77	46.402.137,32
	79.427.112,41	98.757.504,34
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638.814.005,30	645.995.944,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	276.860.907,13	284.333.085,61
3. Erhaltene Anzahlungen	119.272.691,57	104.293.587,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.012.502,50	8.960.823,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.855.327,42	37.582.908,67
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	448.938,19	506.580,75
7. Sonstige Verbindlichkeiten	17.874.184,86	21.408.400,21
(davon aus Steuern € 5.098.141,01; Vj. € 1.041.226,37)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.427,71; Vj. € 3.009,74)		
	1.093.138.556,97	1.103.081.331,42
D. Rechnungsabgrenzungsposten	8.846.387,59	9.110.064,74
	1.649.454.868,40	1.646.412.427,22
<small>Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.Ä. (davon gegenüber Gesellschafter € 110.518.737,12; Vj. € 125.135.087,84)</small>	<small>110.875.669,26</small>	<small>173.182.820,08</small>
<small>Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“</small>	<small>255.466,89</small>	<small>263.093,60</small>
<small>Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“</small>	<small>28.816.069,68</small>	<small>38.406.358,30</small>
<small>Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)</small>	<small>26.149.251,73</small>	<small>22.647.072,95</small>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	376.936.424,89	365.275.643,63
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	660.800,91	15.267.230,42
c) aus Betreuungstätigkeit	1.303.020,35	1.824.614,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.454.130,09	11.906.112,43
	391.354.376,24	394.273.601,44
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.383.797,58	-6.118.526,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.000.642,83	3.496.852,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	27.043.934,04	34.116.308,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	229.287.462,84	225.459.817,02
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.565.940,18	5.514.572,40
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.505.721,39	4.006.218,30
	244.359.124,41	234.980.607,72
6. Rohergebnis	184.423.626,28	190.787.627,87
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	42.718.417,17	40.607.508,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.923.536,48	12.057.535,90
	55.641.953,65	52.665.044,62
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	54.475.310,28	54.295.767,07
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.066.148,36	20.403.947,04
10. Erträge aus Beteiligungen	230.159,94	573.986,07
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.763,04	12.577,08
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.896.451,65	5.757.080,92
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.569.527,46	26.466.315,34
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	37.804.061,16	43.300.197,87
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.884.125,21	-3.290.245,90
17. Sonstige Steuern	104.354,82	91.150,26
18. Konzernjahresüberschuss	33.815.581,13	46.499.293,51
19. Gewinn-/Verlustvortrag	5.671.481,06	-15.591.349,53
20. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	116.350,92	116.350,92
21. Konzernbilanzgewinn	39.370.711,27	30.791.593,06

Entwicklung des Anlagevermögens 2008

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					Restbuchwert	
	01.01.2008	Zugänge	Zugang aus der	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2008	01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR	Equity-Bewertung EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.436.932,35	1.410.980,08	0,00	60.154,09	0,00	8.787.758,34	4.193.961,47	1.311.315,44	60.151,09	0,00	5.445.125,82	3.342.632,52	3.242.970,88
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.060.359.712,22	11.091.011,67	0,00	4.386.732,37	30.250.780,35	2.097.314.771,87	966.498.385,10	41.371.075,30	2.345.802,92	-0,08	1.005.523.657,40	1.091.791.114,47	1.093.861.327,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	419.174.603,88	452.372,72	0,00	2.892.633,11	714.285,35	417.448.628,84	201.481.073,68	9.504.171,63	133.394,25	0,00	210.851.851,06	206.596.777,78	217.693.530,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.989.551,95	717.808,80	0,00	3.236.769,87	0,00	25.470.590,88	3.172.197,55	0,00	49.482,83	0,00	3.122.714,72	22.347.876,16	24.817.354,40
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	432.104,17	0,00	0,00	0,00	87.327,31	519.431,48	0,29	0,00	0,00	87.327,31	87.327,60	432.103,88	432.103,88
5. Bauten auf fremden Grundstücken	14.753.812,88	4.809,89	0,00	7.469.096,95	-87.327,31	7.202.198,51	10.952.138,34	408.181,43	6.607.994,95	-87.327,31	4.664.997,51	2.537.201,00	3.801.674,54
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.966.836,39	202.470,39	0,00	0,00	0,00	2.169.306,78	1.059.974,39	172.076,39	0,00	0,00	1.232.050,78	937.256,00	906.862,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.684.000,02	1.399.887,43	0,00	1.139.212,38	102.260,15	32.046.935,22	26.152.710,85	1.698.230,59	1.057.062,15	0,00	26.793.879,29	5.253.055,93	5.531.289,17
8. Anlagen im Bau	35.785.018,67	36.836.440,19	0,00	0,00	-29.729.529,87	42.891.928,99	0,00	0,00	0,00	0,08	0,08	42.891.928,91	35.785.018,67
9. Bauvorbereitungskosten	3.464.636,76	2.690.226,46	0,00	37.323,60	-1.435.006,00	4.682.533,62	13.105,08	10.259,50	23.364,58	0,00	0,00	4.682.533,62	3.451.531,68
	2.595.610.276,94	53.395.027,55	0,00	19.161.768,28	-97.210,02	2.629.746.326,19	1.209.329.585,28	53.163.994,84	10.217.101,68	0,00	1.252.276.478,44	1.377.469.847,75	1.386.280.691,66
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	1.355.334,35	0,00	230.159,94	0,00	0,00	1.585.494,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.585.494,29	1.355.334,35
2. Sonstige Ausleihungen	13.248,00	236,53	0,00	1.502,53	0,00	11.982,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.982,00	13.248,00
3. Andere Finanzanlagen	236.885,28	0,00	0,00	0,00	0,00	236.885,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.885,28	236.885,28
	1.605.467,63	236,53	230.159,94	1.502,53	0,00	1.834.361,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.834.361,57	1.605.467,63
	2.604.652.676,92	54.806.244,16	230.159,94	19.223.424,90	-97.210,02	2.640.368.446,10	1.213.523.546,75	54.475.310,28	10.277.252,77	0,00	1.257.721.604,26	1.382.646.841,84	1.391.129.130,17

Konzernanhang 2008 der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS:

ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2008 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 2008 erstellt.

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss der Muttergesellschaft die Abschlüsse von 9 (Vj. 9) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

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

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

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

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

Die Equity-Bilanzierung erfolgt ebenfalls nach der Buchwertmethode. Die Bewertung erfolgt

auf Basis des vorliegenden Jahresabschlusses per 31. Dezember 2008 des assoziierten Unternehmens.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2008, erstellt.

Auf die Abweichung zwischen Konzernergebnis und Summe der Einzelergebnisse der einbezogenen Gesellschaften infolge erfolgswirksamer Konsolidierungsbuchungen wurden latente Steuern berechnet. Der Berechnung der latenten Steuern wurde unverändert ein Steuersatz von einheitlich 30 % zugrunde gelegt. Da es sich bei allen konsolidierten Gesellschaften um Gesellschaften mit vergleichbaren steuerlichen Verhältnissen handelt, konnte der Berechnung der latenten Steuern ein einheitlicher Steuersatz zugrunde gelegt werden.

Für die bestehenden Minderheitenanteile an der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH, der FAAG 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 zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20 v. H. bzw. 33,33 v. H.

Konzerngesellschaften und wesentliche Beteiligungsgesellschaften

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital T EUR	Anteil am Kapital %	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag T EUR	Anteilseigner
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen				
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main	313.065,2			
Hellerhof GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 36.205,1	86,83	1.720,1 (2008)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Frankfurter Aufbau-AG, (*) Frankfurt am Main	1) 70.545,4	96,80		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MIBAU GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 23.561,8	92,09	-22,2 (2008)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
WOHNHEIM GmbH, (***) Frankfurt am Main	1) 90.459,5	98,81	3.679,6 (2008)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, (**) Frankfurt am Main	1) 25,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
FAAG TECHNIK GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 4.000,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
Urbane Projekte GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
SAALBAU GmbH, (*) Frankfurt am Main	1) 21.313,6	94,90		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus Goetheplatz GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 132,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
2. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)				
MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main	2.436,0	50,00	443,0 (2008)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen	660,6	50,00	17,3 (2008)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gegründet 07.04.2004
Hofgarten Projektgesellschaft mbH Frankfurt am Main	-654,0	50,00	-704,0 (2007)	Frankfurter Aufbau AG
Garagen-Bau und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3.578,1	40,00	131,6 (2007)	je 20 v.H. ABG FRANKFURT HOLDING GmbH Hellerhof GmbH

*) Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG FH GmbH

**) Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG FH GmbH

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

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 entsprechend den seit 2008 steuerlich geltenden Vorschriften als Sammelposten aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Aus dieser Änderung ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lage der Gesellschaften.

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 -anschaften** sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % nach den Heubeck-Tafeln 2005 G, gebildet worden.

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

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

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

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

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

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist aus dem beigefügten **Anlagenpiegel** auf Seite 61 und 62 zu ersehen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 72.418,9) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 22.282,9) ausgewiesen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

	T EUR 2008	T EUR 2007
Forderungen aus der Vermietung	253,3	326,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	591,8	3.635,8
Sonstige Vermögensgegenstände	2.330,2	2.504,4

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

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

EIGENKAPITAL

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

Im Geschäftsjahr wurden T€ 1.120,1 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main ausgeschüttet.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil ist

im Konzernabschluss i. H. v. T€ 50.711,2 unter dem Posten Andere Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Aus der Erstkonsolidierung der SAALBAU GmbH resultiert ein passivischer Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung i. H. v. T€ 11.290,3, der in der Position Sonstige Rückstellungen ausgewiesen wird. Im Vorjahr wurden T€ 5.131,5, im laufenden Geschäftsjahr T€ 4.598,2 dieses Unterschiedsbetrages erfolgswirksam aufgelöst, so dass zum 31. Dezember 2008 noch T€ 1.560,6 an Rückstellungen verbleiben.

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

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

RÜCKSTELLUNGEN

Von den Pensionsrückstellungen entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/ Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T€ 7.772,9. Von den Pensionsanschaften sind T€ 75,1 verfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (T€ 29.176,7), die überwiegend den Steueranteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil betreffen.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für latente Steuern aus im Berichtsjahr vorgenommenen HBII- und Konsolidierungsbuchungen in Höhe von T€ 1.043,1 erfasst.

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

	T EUR
Gewährleistung	3.551,3
Modernisierungsmaßnahmen	4.002,3
Instandhaltung	2.548,8
Schönheitsreparaturen	4.376,5
Ausstehende Rechnungen	1.389,3
Ausgleichsposten	
Kapitalkonsolidierung	1.560,6
Instandhaltung	2.548,8
Altersteilzeit	2.606,0
Andere	5.679,9
	28.263,5

VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

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

	EUR 31.12.2008	EUR 31.12.2007
Unfertige Leistungen	2.585.904,36	4.276.697,00
Forderungen aus		
Vermietung	48.713,11	40.478,90
Verkauf von Grundstücken	14.474.591,13	12.271.005,00
Betreuungstätigkeit	134.158,85	69.137,91
anderen Lieferungen und Leistungen	1.920.610,02	8.515.515,22
Sonstige Vermögensgegenstände	740.608,96	5.011,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	262.569.388,22	236.582.187,81
Erhaltene Anzahlungen	3.362.490,80	3.366.949,56
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	38.600,87	198.520,18
Lieferungen und Leistungen	505.491,06	1.687.713,92
Sonstige Verbindlichkeiten	1.390.619,18	1.558.605,55

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieten (T€ 289.150 [Vj. T€ 283.154]), Umlagen und Gebühren (T€ 86.615 [Vj. T€ 80.647]), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 688 [Vj. T€ 744]) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 483 [Vj. T€ 1.146]).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. T€ 8.792 (Vj. T€ 16.493) Erträge aus Anlageverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 3.910 (Vj. T€ 7.652) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 3.957 (Vj. T€ 2.523) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatzleistungen von T€ 1.710 (Vj. T€ 3.390) enthalten.

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

	T EUR (Vorjahr)
Betriebskosten	91.673,7 (90.259,1)
Instandhaltung	116.334,9 (113.427,1)
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.278,9 (21.773,6)
	229.287,5 (225.459,8)

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

Die Aufwendungen für die **Altersversorgung** belaufen sich auf T€ 5.375,2 (Vj. T€ 4.339,2).

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

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				Davon gesichert EUR	Art und Form der Sicherheit
	Insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
gegenüber Kreditinstituten	638.814.005,30 (645.995.944,59)	25.067.930,90 (25.573.406,57)	95.804.089,81 (97.525.264,11)	517.941.984,59 (522.897.273,91)	611.216.494,46 (611.246.394,38)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	276.860.907,13 (284.333.085,61)	6.555.326,83 (6.832.675,89)	25.710.588,10 (26.757.067,69)	244.594.992,20 (250.743.342,03)	276.723.979,16 (284.173.215,49)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	119.272.691,57 (104.293.587,92)	119.272.691,57 (104.293.587,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	6.012.502,50 (8.960.823,67)	6.011.720,90 (7.425.848,84)	781,60 (440.800,00)	0,00 (1.094.174,83)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	33.855.327,42 (37.582.908,67)	33.575.380,04 (37.318.721,13)	272.920,99 (264.187,54)	7.026,39 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	448.938,19 (506.580,75)	384.871,38 (441.157,98)	5.423,84 (5.423,84)	58.642,97 (59.998,93)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.874.184,86 (21.408.400,21)	17.868.185,38 (21.402.552,57)	5.999,48 (5.847,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.093.138.556,97 (1.103.081.331,42)	208.736.107,00 (203.287.950,90)	121.799.803,82 (124.998.590,82)	762.602.646,15 (774.794.789,70)	887.940.473,62 (895.419.609,87)	

Konzerneigenkapital	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzernbilanzverlust/-gewinn	Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	Konzern-eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 1. Januar 2007	102.532.180,00	38.016.269,31	194.040.752,15	6.649.596,30	-2.882.678,66	47.425.332,93	385.781.452,03
Kapitalerhöhung	50,00						50,00
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter					-6.708.670,87		-6.708.670,87
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			6.000.000,00		-6.000.000,00		0,00
Übrige Veränderungen		10.023.249,50					10.023.249,50
Konzernjahresüberschuss				116.350,92	46.382.942,59		46.499.293,51
Veränderungen Anteile Dritter							0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter				-131.847,45			-131.847,45
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung							0,00
Stand am 31. Dezember 2007/ 1. Januar 2008	102.532.230,00	48.039.518,81	200.040.752,15	6.634.099,77	30.791.593,06	47.425.332,93	435.463.526,72
Kapitalerhöhung				166,50			166,50
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter					-1.120.112,00		-1.120.112,00
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			24.000.000,00		-24.000.000,00		0,00
Übrige Veränderungen							0,00
Konzernjahresüberschuss				116.350,92	33.699.230,21		33.815.581,13
Veränderungen Anteile Dritter							0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter				-116.350,92			-116.350,92
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung							0,00
Stand am 31. Dezember 2008	102.532.230,00	48.039.518,81	224.040.752,15	6.634.266,27	39.370.711,27	47.425.332,93	468.042.811,43

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Aufwendungen für laufende KSt, KapESt und Solidaritätszuschlag sowie Aufwendungen aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T€ 1.043,1).

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

ERGÄNZENDE ANGABEN

ZUSAMMENSTELLUNG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN (§ 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB)

	T EUR	T EUR Vorjahr
Neubauten und Modernisierung	50.233,4	48.819,1
Erbbauszins- verpflichtungen p.a.	10.421,7	10.254,6
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	35.838,6	39.263,0
	96.493,7	98.336,7

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2008 in Höhe von € 8,6 Mio. (Vj. € 25,0 Mio.).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2008 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer des Konzerns betrug 613 (Vj. 599) Angestellte und 266 (Vj. 275) gewerbliche Arbeitnehmer.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt € 479.246,05.

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T€ 823,1 (Vj. T€ 794,5) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2008 Aufwandsentschädigungen von insgesamt € 3.200,00 (Vj. € 3.360,00).

Frankfurt am Main, 8. Mai 2009

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

(Junker)

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
ABSCHLUSSPRÜFERS**

„Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 11. Mai 2009

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

IMPRESSUM

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

KONZEPT UND GESTALTUNG:

Karnath & Partner GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main

TEXT:

Andreas Mauritz, Jockgrim

FOTOGRAFIE:

S. 28/29 WOHNHEIM GmbH
S. 30 SAALBAU GmbH
Alle anderen Fotos von Jochen Müller, Ffm

DRUCK:

Schmidt & more Drucktechnik GmbH,
Ginsheim-Gustavsburg