



Effizient

Engagiert

Erfolgreich



Kennzahlen des Konzerns ABG FRANKFURT HOLDING

	2001	2002	2003
	T€	T€	T€
Wohnungen	50.615	50.690	50.340
Sonstige Mieteinheiten	27.553	25.759	28.896
Wohnfläche in m ²	2.933.822	2.943.304	2.936.983
Mitarbeiter/Jahresdurchschnitt	855	851	804
Umsatz (in Mio. €)	329,4	330,0	329,1
Ergebnis nach Steuern (in Mio. €)	-3,3	14,9	79,8
EBITDA (in Mio. €)	73,7	91,8	83,0
Bilanzsumme (in Mio. €)	1.507,9	1.491,9	1.510,5
Anlagevermögen (in Mio. €)	1.239,1	1.275,7	1.295,9
Investitionen (in Mio. €)	86,1	99,8	77,7
Eigenkapitalquote (in %)	18,8	20,4	24,8
Instandhaltungsaufwendungen	105,5	101,5	104,9

Effizient

Engagiert

Erfolgreich

Frankfurt am Main



Inhalt

	Seite
Unsere Kunden sind die Mieter	
Interview mit Geschäftsführer Frank Junker	4
Interview mit Geschäftsführer Albrecht Glaser	10
Zukunftsweisend: Passivhausprojekt „Wohnen bei St. Jakob“	
Bauträgergeschäft für kostengünstige und energieeffiziente Wohnungen	14
Nah am Kunden: Die Service-Center	
Dezentralisierung hat sich bewährt	18
Ein wohnungswirtschaftlicher Konzern im Überblick	
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und Tochtergesellschaften	22
Kurzberichte Konzern und Tochtergesellschaften	
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	24
HELLERHOF GmbH	26
Frankfurter Aufbau AG	28
WOHNHEIM GmbH	30
MIBAU GmbH	32
MERTON WOHNPROJEKT GmbH	33
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH	
Lagebericht	35
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43
Entwicklung des Anlagevermögens	44
Bericht der Prüfungsgesellschaft	49
Bericht des Aufsichtsrats	49
Konzern- und wesentliche Beteiligungsgesellschaften	51
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH Konzern	
Konzernlagebericht	52
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Allgemeine Angaben und Erläuterungen	59
Entwicklung des Anlagevermögens	60
Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers	65

„Wir haben unsere Ziele in 2003 uneingeschränkt erreicht.“

Herr Junker, der Konzern ABG FRANKFURT HOLDING hat im vergangenen Geschäftsjahr bei 329,1 Mio. € Umsatz ein Ergebnis von 79,8 Mio. € erzielt.

Welches Fazit ziehen Sie in der Geschäftsführung für das Jahr 2003?

Frank Junker: Das, was wir uns für das Geschäftsjahr 2003 vorgenommen und geplant hatten, ist im Großen und Ganzen umgesetzt und eingehalten worden. Wir sind mit unserem Zielerreichungsgrad sehr zufrieden. Das Geschäftsergebnis 2003 zeigt, dass wir auf dem Markt richtig positioniert sind und dass die Mieten, die wir hier vereinnahmen müssen, auch tatsächlich platzierbar sind. Zum Jahresabschluss 2003 ist zu erwähnen, dass das, was hier an Umsätzen realisiert worden ist, zum überwiegenden Teil wieder komplett reinvestiert wird und dass trotz des positiven Ergebnisses keine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter erfolgt. Von dem Bilanzgewinn sollen 64,00 Mio. € in die Gewinnrücklage eingestellt werden und der verbleibende Betrag von 4,9 Mio. € auf neue Rechnung vorgetragen werden, damit auch in der Folgezeit wieder neue Investitionen getätigt werden können.

Hatte die anhaltend schwache Konjunktur, insbesondere im Bausektor, Auswirkungen auf den Konzern?

Frank Junker: Die Baubranche ist bekanntermaßen in einer schwierigen Situation, und da ist das Ende der Talfahrt wohl auch noch nicht erreicht. Diese Entwicklung ist am Konzern nicht spurlos vorübergegangen. Das betrifft insbesondere die FAAG, die ja zu einem ganz erheblichen Teil vom Drittgeschäft abhängig ist, indem sie Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte erbringt. Hier hat und musste sich die schwierige

Lage auch im Abbau von Personal bemerkbar machen. Auf den klassischen Wohn-Immobilienbereich hatte die schwierige Baukonjunktur aber keine Auswirkungen – im Gegenteil: Wir investieren.

Wie hat sich das Bauträgergeschäft entwickelt?

Frank Junker: Wir verhalten uns hier antizyklisch. Wir bauen jetzt, weil einerseits die Konditionen auf dem Bausektor gut sind. Andererseits ist es so, dass es in Frankfurt auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor eine große Nachfrage gibt, und zwar in allen Bereichen. Vielleicht nicht unbedingt im Hochpreissektor so ab 12 bis 15 Euro aufwärts – aber in dem Bereich von der Sozialwohnung bis zu 12 Euro je qm ist die Nachfrage nach wie vor vorhanden.

Auch die Lage spielt eine größere Rolle als in der Vergangenheit, aber das, was wir derzeit auf den Markt bringen – im Mietwohnungsbereich sowieso, aber eben auch im Bauträgerbereich –, das lässt sich platzieren. Allerdings etwas schlechter als in den vergangenen Jahren. Das hat nichts mit dem Produkt zu tun, sondern mit den politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die staatliche Förderung zur Bildung privaten Wohnungseigentums wurde immer weiter eingeschränkt bzw. soll eventuell ganz wegfallen. Und das wird aus unserer Sicht dazu führen, dass mindestens im ersten Halbjahr



Geschäftsführer Frank Junker

„In Summe sind unsere Gewerbeobjekte mit langfristigen Verträgen vermietet.“

2004 die Nachfrage nach Eigentumswohnungen oder Einfamilienreihenhäusern nachlässt. Derjenige, der kaufen wollte und kaufen konnte, der hat das im Jahr 2003 unter Inanspruchnahme der staatlichen Förderung gemacht. Und derjenige, der das nicht realisieren konnte, der macht das zu Beginn des Jahres 2004 wahrscheinlich auch nicht. Das wird eine leichte Durststrecke werden – aber die Nachfrage ist nach wie vor vorhanden.

Die Lage auf dem Markt für Gewerbeimmobilien ist angespannt. Bei vielen großen Dienstleistungsunternehmen und vor allem im Bankensektor werden Arbeitsplätze abgebaut und damit auch weniger Gewerbeflächen nachgefragt. Ist der Bereich Gewerbeimmobilien ein Sorgenkind im Konzern?

Frank Junker: Ja. Anders als vor drei oder vier Jahren würden wir heute ein Invest erst dann realisieren, wenn der Endnutzer feststeht. Auf Halde oder spekulativ ein Gewerbeobjekt zu errichten würde ich heute nicht mittragen. Es gibt ein Projekt, bei dem wir das noch gemacht haben, wobei die Zeit eine andere war, als das konzipiert worden ist – der Baseler Platz. Bei diesem Projekt ist – je nachdem, wie man das sieht – das Glas halb voll oder halb leer. Wir sind einerseits froh, dass das Objekt zur Hälfte vermietet ist, andererseits hätten wir es natürlich gerne ganz

vermietet. Wir hatten große Hoffnung, auch im Blick auf den Mieter, der den Vertrag unterschrieben hat, dass es in relativ kurzer Zeit ganz vermietet ist – das ist aber derzeit leider nicht so. Immerhin handelt es sich um ein paar tausend Quadratmeter Bürofläche, die dort leer stehen, die wirtschaftlich noch nicht wehtun, aber irgendwann doch drücken, wenn sie nicht vermietet werden.

Wir merken aber auch insgesamt, dass der Markt ein anderer ist. Vielleicht nicht ganz so extrem wie bei den Neubauten am Baseler Platz. In Summe sind unsere Gewerbeobjekte mit langfristigen Verträgen vermietet, und da haben wir auch im Jahr 2003 nicht mit Insolvenzen von Mietern zu rechnen gehabt – und so wird das hoffentlich auch im Jahr 2004 weitergehen. Aber man sieht doch, dass es mit der Nachvermietung schwer wird, wenn ein Gewerbetrieber solche Räumlichkeiten verlässt. Es sei denn, es ist wirklich eine 1a Lage. Aber auch da spüren Sie eine sehr starke Zurückhaltung. Die Neuvermietung ist wesentlich schwieriger als noch vor drei oder vier Jahren.

Wo lagen die Schwerpunkte im sozial geförderten Wohnungsbau?

Frank Junker: In den vergangenen Jahren haben wir relativ wenig Invests in den Sozialwohnungsbau vorgenommen.

Wir haben immer erklärt, dass wir, wenn ein Teil des Instandhaltungstaus abgebaut ist und wir hier ein Stück weitergekommen sind, uns im Hinblick auf die geringer werdende Anzahl von Sozialwohnungen auch in dem Bereich wieder stärker engagieren müssen. Und das drückt auch das Jahr 2003 und die Folgejahre aus. Da gibt es eine ganze Reihe von Investis im Sozialwohnungsbereich: allen voran die Volta-Ohm-Straße, das Thema Preungesheim-Karree mit 160 bis 180 Wohnungen und außerdem noch ein paar kleinere Maßnahmen im Gallusviertel und anderen Stadtteilen, die unter Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln von uns realisiert werden.

**Welchen Stellenwert hat der Geschäftsbe-
reich Parkraumbewirtschaftung im Kon-
zern?**

Frank Junker: Das Thema Parking stand im Geschäftsjahr 2003 fast im Mittelpunkt der Aktivitäten. Es gibt rund 1.000 neue Stellplätze, die wir hier auf den Markt gebracht haben oder jetzt zeitnah auf den Markt kommen. Drei große Projekte sind im letzten Jahr realisiert worden. Allen voran eines der wichtigsten, die Tiefgarage am Theater unter dem Willy-Brandt-Platz. Auch in der Politik ist mit Recht jahrelang gefordert worden, dass die Theaterbesucher möglichst trockenen Fußes aus ihrem PKW ins Theater oder in die Oper gehen können. Im August 2003 konnten wir das Parkhaus der Öffentlichkeit übergeben. Außerdem ist in relativer Nachbarschaft die neue Tiefgarage am Baseler Platz gebaut worden. Und schließlich, ebenfalls ein Politikum und jahrelang auf der Wunschliste: Es gibt jetzt erstmals ein Parkhaus an den Städtischen Kliniken in Frankfurt am Main-Höchst. Bei einer weiteren großen Maßnahme, die ebenfalls lange gefordert wurde, haben wir jetzt die Realisierung begonnen: Das ist eine

Tiefgarage unter dem Goetheplatz. Die drei ersten sind reine Investis der Aufbau AG. Die Tiefgarage Goetheplatz ist ein Invest, das gemeinsam mit der Firma Bilfinger & Berger vorgenommen wird. Dazu wurde auch eine gemeinsame Projektgesellschaft gegründet, die zu 50 % uns und zu 50 % Bilfinger gehört.

Ein Schwerpunkt der kommenden Jahre ist die Modernisierung des Bestandes. Hier wird der Konzern in den kommenden Jahren über 1 Milliarde Euro investieren. Wird die ABG FH damit zum Konjunkturmotor für die Baubranche in Rhein-Main?

Frank Junker: Dieses Investitionsprogramm ist etwas, das hier im Rhein-Main-Gebiet seinesgleichen sucht, aber eben nicht findet. Zugegebenmaßen fahren wir hier ein sehr hohes Instandhaltungsniveau. Das würde man normalerweise nicht machen, da es in keinem Verhältnis steht zum Umsatz. Dazu muss man aber erwähnen, dass in den vergangenen Jahrzehnten das Thema Instandhaltung vernachlässigt wurde. Nicht weil das Management der vorangegangenen Generation sich in dem Thema nicht engagieren wollte, sondern, weil einfach die erforderlichen Mittel nicht vorhanden waren, weil die Mieten nicht angepasst wurden oder nicht angepasst werden durften. Insofern gibt es nach wie vor einen großen Aufholbedarf, den wir hier zu bewerkstelligen haben.

„Das Thema Parking stand im Geschäftsjahr 2003 fast im Mittelpunkt der Aktivitäten.“



Das muss aber auch getan werden, um die Zukunft unserer Unternehmen zu sichern. Eine Wohnung, die keinen zeitgemäßen Standard mehr hat – also eine Wohnung ohne Heizung oder ohne Bad, mit der Toilette auf dem Gang –, ist heute auch über den Preis nicht mehr vermietbar. Dieses Investitionsprogramm wird sich auch erheblich auf dem Auftragnehmermarkt auswirken. Wenn wir hier Instandhaltungsmaßnahmen, Gewährleistungen oder Wartungsverträge vergeben, dann kommen nur Firmen in Frage, die hier in Frankfurt oder der unmittelbaren Umgebung beheimatet sind. Die ABG FH trägt damit auch dazu bei, dass der Arbeitsmarkt auf diesem Sektor relativ entspannt bleibt, weil die Leute einen sicheren Arbeitsplatz haben durch die Investitionen, die wir hier vornehmen.

Im Grund genommen gibt es im Bereich Immobilienwirtschaft nichts, was die ABG FH nicht macht. Von der normalen Wohnung bis zur Sonderimmobilie, von Polizeirevieren über Kindertagesstätten bis hin zu Parkhäusern. Ist Konzentration auf Kernkompetenzen ein Thema für die ABG FH?

Frank Junker: Dann müssen Sie die Frage stellen: Was ist die Kernkompetenz eines Immobilienunternehmens? Ist Kernkompetenz der öffentlich geförderte Wohnungsbau? Das ist sicherlich eine Sichtweise, die der ein oder andere hat. Das hat etwas

mit dem öffentlichen Zweck von Unternehmen zu tun, an denen die öffentliche Hand beteiligt ist.

Für uns wäre die Festlegung auf öffentlich geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich nicht darstellbar. Insofern funktioniert dieses Gesamtgebilde nur dann, wenn Sie mehrere Geschäftsfelder parallel laufen lassen, die zum Teil andere überhaupt erst in die Wirtschaftlichkeit bringen.

Das Thema Bauträgermaßnahmen beispielsweise ist etwas, was wir einerseits machen, weil hier in Frankfurt etwas mehr für die in Eigentum bewohnte Wohnung getan werden muss und weil man auch Wohnraum für eine Zielgruppe anbieten muss, die hier in Frankfurt gehalten werden soll und nicht ins Umland abwandern soll – oder, noch besser, – aus dem Umland hoffentlich wieder nach Frankfurt zurückkommt. Andererseits machen wir das auch aus wirtschaftlichen und finanziellen Erwägungen. Die Erträge, die hier generiert werden, die werden wieder eingesetzt, um die ganze Instandhaltung bedienen zu können, um auch bezahlbaren Wohnraum in Frankfurt vorhalten zu können. Das wäre ohne Quersubvention oder Erträge aus anderen Bereichen wie etwa dem Parking so nicht darstellbar.

Das muss man ganz deutlich sagen. Nur der Konzernverbund, so wie er heute ist: Sozialwohnungen, preisfreie Wohnungen, Bauträgermaßnahmen, Gewerbeobjekte, Stellplätze

in Form von Tief- oder Hochgaragen – sichert den Erfolg dieses Unternehmens. Der gibt die Gewähr dafür, dass auch in den nächsten Jahren einerseits bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann und andererseits die politischen Vorgaben erfüllt werden, bei der Stadtgestaltung mitzuwirken.

Ein wichtiger Schritt war die neue Organisation der Service-Center. Welches Resümee ziehen Sie hier?

Frank Junker: Wir haben die Verwaltung der 23.000 Wohnungen der ABG FH und der MIBAU dezentralisiert. D.h. der Mieter hat ein Service-Center vor Ort in relativer Nähe zu seiner Wohnung. Er kann die Problemlösungen, die anstehen, unmittelbar vor Ort erledigen und muss nicht quer durch die ganze Stadt fahren, um zu seinem Vermieter zu gehen. Das ist die Philosophie, die wir vorgegeben haben, und das wird auch aus der Mieterschaft heraus honoriert. So dass dies eine typische „Win-win-Situation“ ist: einmal für den Mieter, dass Wege, Dienstleistungen, Service-Orientierung und Kundennähe gegeben sind, und andererseits für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hier im Unternehmen, die wesentlich dichter am Geschehen sind und wesentlich kürzere Wege haben. Das ist für uns natürlich auch aus Unternehmenssicht interessant, weil dadurch lange Wegezeiten, die ja auch bezahlt werden müssen, weggefallen sind.

Die Dezentralisierung gibt es derzeit nur bei der Muttergesellschaft. Bei den Tochtergesellschaften werden die Immobilien nach wie vor zentral von dem jeweiligen Firmensitz aus verwaltet. Kommt irgendwann eine Service-Center-Struktur für den Gesamtkonzern?

Frank Junker: Das ist ja keine Erfindung von uns, dass die Immobilienbewirtschaftung dezentral erfolgt. Es gibt eine ganze Reihe großer Wohnungsbaugesellschaften, die das ähnlich tun, weil sie eben sehen, dass man hier wesentlich mehr Kundennähe zeigen muss, als das in den vergangenen Jahren der Fall war. Letztlich ist dies eine Frage, die der Gesellschafter entscheidet.

Die Führungsstruktur des Konzerns wurde erheblich schlanker: Das Unternehmen wird mit Ihnen, Herrn Glaser und seit Januar 2004 Herrn Bosinger von drei Geschäftsführern geführt, die in Personalunion auch Geschäftsführer der großen Konzerngesellschaften sind. Können Sie hier bereits ein erstes Fazit ziehen?

Frank Junker: Wir haben die Konzernleitung erheblich verschlankt. Zu Beginn meiner Tätigkeit im Jahr 1991 gab es in jeder Gesellschaft mindestens zwei Geschäftsführer oder Vorstände und mindestens zwei oder drei Prokuristen. Das ist mittlerweile erheblich reduziert worden. Daran

können Sie erkennen, dass hier im obersten Führungsbereich erhebliche Kosteneinsparungen realisiert worden sind. Und das ist ja etwas, was man nicht um des Selbstzwecks willen tut. Diese Kosteneinsparungen kommen wieder der Mieterschaft zugute, das senkt die Verwaltungskosten. Das Zusammenwachsen der Wohnungsbaugesellschaften in den letzten Jahren gibt mittlerweile auch die Gewähr dafür, dass man das Unternehmen mit drei Personen leiten kann. Die Tochtergesellschaften sind alle mit der Mutter über Beherrschungsverträge verbunden, das heißt, die Geschäftspolitik wird ohnehin von der Mutter vorgegeben, und ganz abgesehen davon ist das ja ein sehr ähnlicher Geschäftsbereich – das ist überall die Bewirtschaftung von Wohnungen oder Immobilien. Dazu braucht es eben nicht – und das sieht auch der Gesellschafter so – fünf oder acht Geschäftsführer oder Vorstände.

Wie wirkt sich diese Führungsstruktur auf die Zusammenarbeit der Gesellschaften im Konzern aus?

Frank Junker: Am Anfang war dieser Konzentrationsprozess von erheblichen Feindschaften und auch von Argwohn bei den Gesellschaften geprägt: Unsere Arbeit in den vergangenen Jahren hat aber gezeigt, dass das kooperative Miteinander dazu führt, dass man sich wirklich als Partner versteht und eben nicht mehr als die Mutter, die oben sitzt und anordnet, und die Tochter, die unten sitzt und Befehlsempfänger ist. Der kooperative Führungsstil, den wir hier praktizieren, hat jetzt sein Ergebnis darin gefunden, dass man sich auch in der Mitarbeiterschaft als Kollegen versteht, und nicht als benachbarte Unternehmen, die irgendwo nebeneinanderher laufen. Es wird immer den einen oder anderen geben, der diesen Prozess argwöhnisch beäugt – wir arbeiten daran, dass auch der Letzte seine Zweifel aufgibt.

„Der kooperative Führungsstil, den wir hier praktizieren, hat jetzt sein Ergebnis darin gefunden, dass man sich auch in der Mitarbeiterschaft als Kollegen versteht...“



„Wir arbeiten daran, dass auch der letzte seine Zweifel aufgibt.“

„Alle reden von Nachhaltigkeit – wir versuchen sie zu leben!“

Herr Glaser, auch im Jahr 2003 hat die ABG FRANKFURT HOLDING über 100 Mio. € in Modernisierung und Instandhaltung investiert. Zahlen sich die Anstrengungen aus?

Albrecht Glaser: In den großen Linien, um die es hier geht, nämlich die alten Bestände energetisch und bautechnisch nach vorne zu bringen, haben wir dies bei einer großen Zahl von Gebäuden so realisiert, wie man es vielleicht nicht besser kann. Wir haben im letzten Jahr auch wieder eine ganze Reihe bemerkenswerter Projekte realisiert und eine große Zahl von Reihenhäusern und von Wohnungen fertig gestellt und praktisch alle verkauft bzw. dort, wo wir vermieten, auch alle vermietet. Der Leerstand ist also praktisch gleich null. Und das ist auch ein Beitrag für die Eigentumsbildung. Frankfurt ist mit 11 Prozent Eigentum am Gesamtwohnungsbestand die Stadt in Deutschland mit der niedrigsten Eigentumsquote. Deshalb glauben wir hier auch strukturpolitisch für die Soziologie der Stadt etwas Vernünftiges zu tun.

In der Gremppstraße wurde ein Bauträgerprojekt mit 19 Wohnungen erstmals als Passivhaus realisiert. Welche Bedeutung hat dieses Projekt für den Konzern?

Das Passivhaus ist energiepolitisch in der Tat spektakulär. Man stelle sich einfach mal praktisch vor: Man braucht nahezu keine Energie. Das heißt, dieses Haus ist, was das Heizen und den Wasserverbrauch angeht, praktisch energiefrei.

Und außerdem: Es ist nicht so, dass das, was jetzt so wundersam und technisch aufwändig erscheint, auch automatisch sehr teuer ist. Tatsächlich muss man schmunzelnd sagen, dass unser Passivhaus zu ähnlichen Kosten errichtet wird wie ein konventionelles Wohngebäude mit einer hochwertigen Zentralheizung und allen Verteilsystemen und Energieversorgungsanschlüssen, die Sie dafür brauchen.

Wir glauben, dass das Konzept Erfolg hat. Wir sind experimentierfreudig und wir haben nach dem sehr erfolgreich verlaufenen Projekt in der Gremppstraße jetzt in der Tat Appetit, den Markt weiter auszuloten, werden deshalb das große Projekt auf der Ginnheimer Landstraße in naher Zeit anschieben, und sogar im Bereich des geförderten Wohnens und auch in klassischen alten Wohnquartieren, der Friedrich-Ebert-Siedlung beispielsweise, da wollen wir an alte Bestände aus den 20er Jahren heran und dort modellhaft zeigen, dass man mit so einem alten Bestand noch ein Passivhaus bauen kann.

Wie wird sich dagegen der geförderte Wohnungsbau entwickeln?

Albrecht Glaser: Wir haben im Bereich des geförderten Wohnungsbaus derzeit ein Problem, das wir nicht lösen können, weil der Gesellschafter, die Stadt Frankfurt, das nicht will. Wir würden gerne auch geförderte Bestände verändern und dort beispielsweise auch Eigentumsmaßnahmen realisieren, um so problematische Quartiere der 60er, 70er und auch 80er Jahre in ihrer soziologischen Struktur zu verändern. Das halten wir für sehr klug. Denn im Grunde setzt auch das neue Wohnraumförderungsrecht als Zielsetzung von Wohnungs- und Städtebau Segregation zu vermeiden. Hier hat der Gesetzgeber zum ersten Mal anerkannt, dass in der Vergangenheit große Fehler gemacht wurden, indem man manchmal sogar ganze Stadtteile mit gefördertem Wohnungsbau umfassend versorgt hat. Das hat damals die Zusammenballung von sozialen Problemlagen negiert. Jetzt kann man dankenswerterweise so aufgeklärt darüber reden, dass man sagt, das wollen wir jetzt verändern.

„Wir haben im letzten Jahr auch wieder eine ganze Reihe bemerkenswerter Projekte realisiert und eine große Zahl von Reihenhäusern und von Wohnungen fertig gestellt und praktisch alle verkauft bzw. dort, wo wir vermieten, auch alle vermietet.“

Mit einem Investitionsprogramm von über einer Milliarde Euro wird die ABG in den kommenden Jahren zum Konjunkturmotor für die Baubranche in der Region Rhein-Main. Welche Unternehmen werden davon besonders profitieren?

Albrecht Glaser: Ich begegne täglich Handwerkern, die mich fragen, ob sie bei uns in den Handwerkerstamm aufgenommen werden können. Ich lade sie alle herzlich dazu ein, weil wir eben überhaupt keine Gewohnheitsbeziehungen zu bestimmten Handwerkern haben wollen. Wir werden sogar demnächst bestimmte Aufträge mit dem Zufallsgenerator vergeben, um wirkliche eine breite Streuung für die Bauhandwerker in Frankfurt herzustellen, um jeden tüchtigen Handwerker, der da mitspielen will, auch zu beteiligen. Und deshalb sind wir tatsächlich im Augenblick eine Stütze des bauhandwerklichen Mittelstandes, was nicht hoch genug veranschlagt werden kann. Das ist so, und dankenswerterweise können wir es finanzieren.

Mit diesem Modernisierungsprogramm werden Sie auch die Struktur des Wohnungsbestandes ändern. Wie sehen die Wohnungen der Zukunft aus?

Albrecht Glaser: Ich will noch einmal die Dramatik betonen: Wir haben immer noch etwa 2.500 Wohnungen mit Ofenheizung. Man mag es kaum glauben. Das ist so im Jahr 2004 bei einer alten, traditionell aufgestellten Wohnungsbaugesellschaft, die ihre Bestände ja nicht verlottern lässt, sondern ja planmäßig hinter solchen Themen her ist! Also von daher gibt es gar keine Alternative zu dem, was wir tun – und auch auf lange Sicht

gesehen. Wenn in Frankfurt, was ich heute noch nicht glaube, der heutige Nachfragermarkt zu einem Anbietermarkt werden würde und die Mieter eine etwas bessere Position hätten, sich ihre Wohnung auszusuchen, dann wären wir natürlich auch auf die lange Distanz ordentlich aufgestellt: Weil es bei uns dann Wohnungen mit den halben Energiekosten gibt und die mit zeitgemäßen Installationen ausgestattet sind – unsere heutige Standarddämmung bewirkt die Halbierung der Energiekosten. Alle reden von Nachhaltigkeit – wir versuchen sie zu leben!

Aber es geht noch weiter, bis hin zum Thema Kabel. Auch in diesem Bereich wollen wir in Zukunft eine völlig neue Versorgungslage haben. Wir wollen, dass künftig im Bereich Internet und vielleicht auch im Bereich der Telefonie in unseren Beständen tatsächlich eine Konkurrenz entsteht zur Deutschen Telekom.

Konkrete Auswirkungen hat das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für die Mieter in den betroffenen Wohnungen. Wie steht es hier mit der Kundenzufriedenheit?

Albrecht Glaser: Wir haben etwa 2.500 Wohnungswechsel im Jahr – dort ist das Thema Modernisierung eine relativ schmerzfreie Angelegenheit. Problematisch werden die Gebäude, bei denen neben der Außenhaut zugleich auch das Innenleben gemacht wird, wo die Energieversorgung umgestellt wird von Ofenheizung auf Zentralheizung, wo beispielsweise das ganze Haus neu verrohrt wird. Da ist die Sache schmerzlich für die Mieter, und da gibt es nur einen Weg, der heißt: die Grenze definieren.



Geschäftsführer Albrecht Glaser

„Das Passivhaus ist energiepolitisch in der Tat spektakulär.“

Was kann man im Bestand erledigen, während die Mieter noch dort wohnen, und was macht man tatsächlich sogar mit Unterbringung im Hotel oder indem wir eine Ersatzwohnung bereitstellen? Das muss für jedes Objekt maßgeschneidert gemacht werden, und wir bemühen uns, das hinzubekommen. Ich erlaube mir mal die Behauptung – und ich sage das auch für die HELLERHOF GmbH, wo ich das tagtäglich auch zu fassen kriege –, gemessen an der Häufigkeit ist das, was an Klagen an die Öffentlichkeit dringt – ohne jetzt jemandem zu nahe zu treten, der da wirklich persönlich betroffen ist –, wohl der Beweis, dass das sehr passabel läuft. Unsere Mitarbeiter wissen, dass sie an dieser Stelle mit ganz besonderer Sorgfalt vorzugehen haben. Das gilt für die Techniker und auch die Wohnungskaufleute. Wir haben das Empfinden, dass die Mitarbeiterschaft sich dieses Themas mit der gebotenen Sensibilität annimmt.

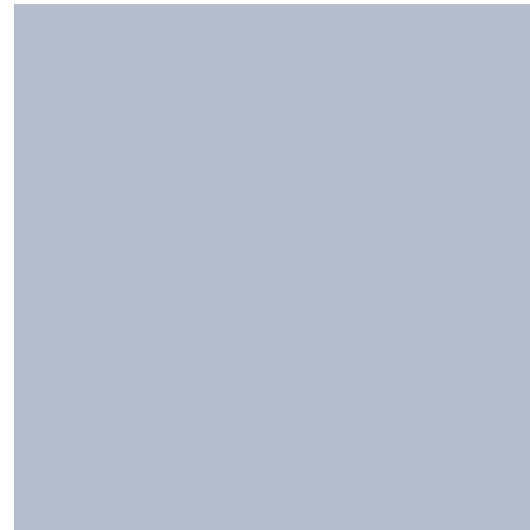
Wie hat das Unternehmen den Spagat zwischen ökonomischer Realität und sozialem Auftrag im Jahr 2003 bewältigt?

Albrecht Glaser: Ich bekomme Feedback von vielen Leuten, die mich irgendwoher kennen – vorgestern eine Garderobenfrau, gestern ein Taxifahrer, das nehme ich alles mit Interesse auf. Darüber hinaus, auch telefonierende Mieter machen Controlling. Der, dem etwas negativ auffällt, der meldet sich auch auf irgendeine Weise. Wir haben

ein Beschwerdemanagement im Haus eingerichtet. Jeder Problembrief geht über die Chefetage und wird als Einzelfall genau beachtet. Wir predigen nicht nur das Thema Mieterzufriedenheit, sondern leben es auch.

In den 50.000 Wohnungen des Konzerns leben zwischen 120.000 und 150.000 Bürgerinnen und Bürger. Ein wichtiges Thema ist hier auch die Verantwortung der Gesellschaften für das soziale Klima in den Quartieren. Können Ihre Mitarbeiter diese Aufgaben erfüllen?

Albrecht Glaser: Für die Gesellschaft und die Mitarbeiter haben wir als Ziel nicht aufgegeben, dass nicht nur Verträge abgeschlossen, Nebenkosten abgerechnet oder Häuser neu angestrichen werden, sondern dass man, ohne irgendwelche Intimverhältnisse zu verletzen, so etwas wie Quartiersidentität stiftet. Das heißt, dass man so etwas wie Wohnungsgemeinschaftssinn bezogen auf ein Haus fördert, dass dort das Treppenhaus sauber, die Außenanlagen aufgeräumt sind und Vandalismus in Aufzügen und derlei Dinge mehr vermieden werden. Im Grunde sollte ein Mitarbeiter seine 600 Wohnungen so ein bisschen betrachten wie seine eigene Pfarrei und er sollte schauen, dass es seinen Schäfchen auch gut geht. Die Idee der Quartierszuordnung der Mitarbeiter in den Service-Centern ist, genau so eine Verantwortungsbeziehung zu haben.



Albrecht Glaser im Gespräch

„Wir haben ein Beschwerdemanagement im Haus eingerichtet, und jeder Problembrief geht über die Chefetage und wird als Einzelfall genau beachtet.“

Wir haben in allerjüngster Zeit auch bei uns in der Gesellschaft eine Sozialarbeiterin eingestellt, die beispielsweise in ganz besonders schwierigen Situationen mit Coaching oder Interventionen versuchen soll, jenseits dessen, was Wohnungsverwaltung überhaupt leisten kann, mit sozialwissenschaftlichen Methoden die Situationen zu verbessern.

Welches Fazit ziehen Sie zur Straffung und Verschlankung der Führungsstrukturen im Konzern?

Albrecht Glaser: Aus dem Blick unserer Zielerreichung kann man schon jetzt sagen, dass dies ein großer Schritt ist. Man kann mit Händen greifen, dass die Schnittstellen zwischen den Töchtern und der Mutter, die ja in der Vergangenheit durchaus suboptimal waren, jetzt ohne jede Übersetzungsschwierigkeit sind. Wir können alles, was wir zu dritt beraten und dann auch zum Entschluss bringen, nachmittags, wenn wir in unseren Tochtergesellschaften sind, eins zu eins umsetzen. Das ist qualitativ eine Verbesserung, wie die Holding mit den Töchtern umgeht und wie umgekehrt auch die Töchter sich mitgenommen fühlen. Ich glaube nach wenigen Wochen schon sagen zu können, dass meine Mitarbeiter, z. B. meine beiden Prokuristen bei der

HELLERHOF, das, was sie immer schon an Kritik loswerden wollten gegenüber der Holding, jetzt mir direkt sagen können, wohl wissend, dass ich in der anderen Tageshälfte bei der Holding bin. Diese Schnittstelle wird jetzt eine Zweibahnstraße, und daraus muss eine ganz hohe Qualität der Zusammenarbeit werden. Deshalb glaube ich, das ist ein Schritt in die richtige Richtung.

„Das ist qualitativ eine Verbesserung, wie die Holding mit den Töchtern umgeht und wie umgekehrt auch die Töchter sich mitgenommen fühlen.“



Die Zukunft hat begonnen

Passivhaus-Projekt „Wohnen bei St. Jakob“ übertrifft alle Erwartungen

Seit Dezember 2002 haben 19 Familien in Frankfurt-Bockenheim ein neues Zuhause der besonderen Art. Sie wohnen in einem Passivhaus. Die Wohnanlage in der Gremppstraße direkt neben der St.-Jakobs-Kirche mit 19 Maisonetten und Etagenwohnungen zwischen 65 und 122 Quadratmetern war der erste energieeffiziente Geschosswohnungsbau in Frankfurt und gleich in mehrfacher Hinsicht ein erfolgreiches Modellprojekt für den Konzern ABG FRANKFURT HOLDING. Mit dem Passivhausprojekt hat das Unternehmen Neuland betreten. Thomas Eckert, Ingenieur der UPG, der Projektentwicklungsgesellschaft der FAAG, die für das Projekt verantwortlich war, erinnert sich, dass zu Beginn Überzeugungsarbeit auch im Unternehmen selbst geleistet werden musste. Dem Passivhaus haftete das Image eines Öko-Projekts an, die zentrale Frage der Geschäftsleitung war: Gibt es einen Markt für dieses neue Produkt? Und vor allem: Wie teuer ist ein Haus in Passivbauweise?

Im Rückblick sieht ABG FH Geschäftsführer Frank Juncker den Mut zum Risiko durch den großen Erfolg belohnt: „Die Wohnungen in der Gremppstraße waren hoffnungslos überzeichnet. Wir mussten so gut wie gar keine Vermarktungsaktivitäten klassischer Art wie Zeitung und Direktmailing fahren. Alle Wohnungen waren schon in der Bauphase verkauft.“ Zum größten Teil an junge Familien mit durchschnittlichem Einkommen aus dem Stadtteil Bockenheim, die, auch dies ein erklärtes Ziel des Unternehmens, damit in der Stadt gehalten werden konnten und nicht ins Umland abgewandert sind. Das Grundstück im Besitz des evangelischen Regionalverbands war für sie nicht zusätzlich zu finanzieren, sondern konnte in Erbpacht übernommen werden. Und auch die Befürchtung, dass ökologisches Bauen automatisch teurer ist, wurde widerlegt: Die Baukosten für das Passivhaus in der Gremppstraße lagen mit ca. vier Millionen Euro in der gleichen Größenordnung wie ein vergleichbares Mehrfamilienhaus mit konventioneller Technik.

„Prinzip Thermoskanne“

Das Grundprinzip des Passivhauses ist, dass Wärmeverluste auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Thomas Eckert nennt es das „Prinzip Thermoskanne“. Herkömmliche Gebäude verlieren Wärme über Außenwände, Fenster oder das Dach. Im Passivhaus wird die Wärme konsequent zurückgehalten. Fenster mit Dreifachverglasung lassen Sonnenwärme herein, aber nicht mehr heraus. Die Wände und das Dach sind mit einer Dämmschicht von 30 bis 40 Zenti-

metern etwa doppelt so stark isoliert wie ein konventioneller Bau. Wärmebrücken an Fenstern, Türen und dem Gebäudeübergang am Fundament sind so weit wie möglich vermieden.

Deshalb kommt ein Passivhaus ohne aufwändige aktive Heiztechnik aus, es „lässt“ sozusagen heizen, indem vorhandene Wärmequellen konsequent ausgenutzt werden. Die stärkste davon ist die Sonne, aber auch die „inneren“ Quellen werden genutzt, wie zum Beispiel die Wärme, die durch das Kochen, das Duschen, den Computer oder andere elektrische Geräte entsteht. Schon Kerzen lassen das Raumklima fühlbar steigen, und natürlich geht auch die von den Menschen selbst erzeugte Wärmeenergie nicht verloren. Die Bewohner des Hauses in der Gremppstraße haben bereits die Erfahrung gemacht, dass bei einer Party mit 10 Personen die Temperatur spürbar steigt und es einen Augenblick dauert, bis die Steuerungstechnik wieder auf konstante Wohlfühl-Temperatur herunterregelt.

Gremppstraße



An Stelle der Heizungsanlage verfügt ein Passivhaus über eine ausgefeilte Be- und Entlüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung. In jeder Wohnung befindet sich neben dem Windfang ein Technikraum, in dem die zentralen Aggregate untergebracht sind. In der Decke verlaufen Lüftungskanäle, die alle Wohnräume permanent mit frischer Luft versorgen. Abgesaugt wird die Luft dort, wo sie am wärmsten und auch am stärksten belastet ist, also im Küchen und Badbereich. Das Herz des Passivhaussystems ist ein Wärmetauscher: Verbrauchte warme Luft strömt dort über Aluminium-Lamellen und erwärmt so die gereinigte Luft, die wieder in die Wohnräume geleitet wird. Rohrsysteme und Wärmetauscher liegen alle innerhalb der „Thermoskanne“, nur die Zuluftansaugung und Abluftrohre liegen im Außenbereich. Das Ergebnis ist ein Wärmerückgewinnungsgrad von etwa 85 %.

Ökologisch sinnvoll – und deutlich billiger

Wohnen bei St. Jakob ist damit nicht nur ökologisch sinnvoll, da mit der Passivhausbauweise ein wirksamer Beitrag gegen die Erwärmung der Atmosphäre geleistet wird, sondern auch deutlich billiger. 10 bis 12 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Monat lautet die Faustformel für normal

gedämmte Wohnhäuser, in Altbauten werden schnell an die 20 Liter erreicht. Das Passivhaus kommt mit einem Bruchteil davon aus. Im Jahresdurchschnitt können die Bewohner hier mit 1,5 Liter Heizöl je Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Dadurch sinkt die „Zweite Miete“ erheblich. Und das langfristig.

Der technische Aufwand dafür ist überschaubar. Wärmetauscher, Steuerungsgerät, Ventilator und Rohrsystem für die Luftzirkulation benötigt ein Haus in Passivbauweise zusätzlich. Nicht mehr gebraucht wird eine Heizungsanlage, zumindest nicht mehr in herkömmlicher Dimension. Für alle 19 Wohnungen befindet sich im Keller des Gebäudes in der Gremppstraße noch eine kleine Heizung. Diese wird für die Warmwasserversorgung eingesetzt und dient der Sicherheit, falls dem Belüftungssystem einmal extern Wärme zugeführt werden muss. Bisher war dies aber, so Projekttingenieur Thomas Eckert, selbst an extrem kalten Wintertagen noch nicht erforderlich. Nur in den Badezimmern findet man noch einen Heizkörper. „Selbst dort kann man höchstwahrscheinlich darauf verzichten, aber wir wollten den Erwerbern die Bedenken zerstreuen, dass sie irgendeinen Qualitäts- oder Komfort-Verlust hätten.“

Passivbau-Schema



„Alle Wohnungen waren schon in der Bauphase verkauft.“

„Die Bewohner des Hauses in der Gremppstraße sind nach einem Jahr Wohn-Erfahrung von ihrem neuen Zuhause begeistert.“

Ein besonderer Clou sind auch die skandinavischen Trockenschränke, die zur Standardeinrichtung der Wohnungen gehören. Von warmer Luft durchströmt ersparen diese praktischen Möbel einen elektrischen Wäschetrockner und tragen zusätzlich zum effizienten Energieeinsatz bei.

Die Bewohner des Hauses in der Gremppstraße sind nach einem Jahr Wohn-Erfahrung von ihrem neuen Zuhause begeistert. In einem Radiofeature des Hessischen Rundfunks kamen sie zu Wort: „Plötzlich fällt einem auf, von welchen Geräten überall Wärme ausgeht“, berichtete eine Bewohnerin, „nicht nur, weil man irgendwie auch auf sein Geld gucken muss. Es hat auch etwas Beruhigendes, wenn man weiß, dass nicht mehr so viel Energie verschwendet wird.“

Zum Komfortgewinn trägt auch die Luftqualität bei. Diese ist in einem Passivhaus ohne Heizung selbst bei geschlossenen Fenstern durch den ständigen Luftaustausch und die Vorerwärmung deutlich besser. Die Erfahrungen der Bewohner zeigen, dass sie wesentlich weniger Probleme mit Erkältungskrankheiten haben, und auch Allergiker spüren, seit sie in der Gremppstraße wohnen, eine deutliche Linderung ihrer Beschwerden. Ebenfalls nicht zu unterschätzen ist der Gewinn an Lebensqualität durch den guten Schallschutz, den die starke Wärmedämmung quasi als Nebeneffekt bewirkt. Damit eignet sich die Passivhausbauweise auch hervorragend für verkehrsreiche Innenstadtlagen.

Kooperation im Bauteam

Der Schlüssel zum auch ökonomischen Erfolg liegt für Michael Hannig, den Projektleiter der FAAG und Geschäftsführer der UPG, in der Kombination Passivhaus und elementierte Bauweise im Bauteam. „Von Anfang an haben Bauträger, Projektentwickler, Planer und alle ausführenden

Firmen direkt zusammengearbeitet. Wir haben das Ziel formuliert: familiengerechte, preiswerte und hoch energieeffiziente Wohnungen im Stadtgebiet. Und dann gemeinsam den planerisch-technischen Weg gesucht, dieses Ziel zu erreichen.“

Projektpartner der FAAG für das Passivhausprojekt war das Darmstädter Planungsbüro faktor 10, das sich bereits einen Namen mit Passivhausprojekten gemacht hatte. „Bauwillige und Investoren denken immer noch, die energieeffiziente Ausstattung eines Hauses sei gewissermaßen ein nachträglicher Zusatz, sie fürchten also Zusatzkosten“, beschreibt die Architektin Petra Grenz die gängige Meinung. „Unsere Philosophie ist anders. Wir planen, und zwar jedes Detail, ausgehend von unserem Ziel Kosten zu senken. Kosten der Planung, Kosten beim Bau und dann im Betrieb. So haben wir die Methode des elementierten Bauens entwickelt und diese mit der FAAG und den ausführenden Firmen bzw. den Lieferanten passgenau auf dieses Projekt zugeschnitten.“ Die Projektrealisierung im Bauteam war ein Novum für die Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING. Das wichtigste Ziel dieser Vorgehensweise ist, Mehrkosten durch effizient organisierte Bauabläufe zu vermeiden. Mit Projektbeginn liegen für alle am Bau Beteiligten die Ziele nach Kosten, Terminen und Qualitäten fest und schaffen so Planungssicherheit. „Alle am Projekt beteiligten Baufirmen bekommen relativ früh den Zuschlag, dass sie das Gebäude miterrichten, sofern sie unter bestimmten Baukosten bleiben“, erläutert Projekt-ingenieur Eckert. „Damit haben sie nicht nur höhere Planungssicherheit, sondern können schon in der Ausführungsplanung ihr Know-how einbringen und damit dazu beitragen Kosten zu sparen.“ Ein weiterer Vorteil: Nicht nur der Architekt lernt von den Baufirmen. Auch die Baufirmen profitieren vom Know-how des Architekten und den Firmen der angrenzenden Gewerke. Dadurch

„Familiengerechte, preiswerte und hoch energieeffiziente Wohnungen im Stadtgebiet.“



Thomas Eckert, Ingenieur der UPG



Michael Hannig, Geschäftsführer der UPG und Projektleiter der FAAG

gewinnt jeder Einzelne und auch das Projekt als Ganzes: durch ein in der Summe größeres Know-how und nicht zuletzt deutlich höhere Kostensicherheit.

In der Praxis bedeutete dies, dass die einzelnen Elemente wie Wände, Decken oder Fassadenteile industriell vorgefertigt und an Ort und Stelle nur noch miteinander vergossen bzw. montiert wurden. „First und Giebelseiten, auch Betonwände wurden bereits mit installierter Wärmedämmung geliefert, so dass wir weitere Arbeitsgänge auf der Baustelle sparen konnten.“ Die elementierte Bauweise stellt, so die Erfahrung der UPG, deutlich höhere Anforderungen an Planer und Lieferanten und ausführende Firmen, da auf der Baustelle selbst nur noch in sehr eingeschränktem Umfang auf Bautoleranzen reagiert werden kann. Dafür steigt die Qualität, was auch durch die von den neuen Eigentümern beauftragten Gutachter eindrucksvoll bestätigt wurde.

Die Bauzeit dagegen sinkt erheblich. In nur fünf Monaten wurde das Haus bei St. Jakob nach Fertigstellung der Fundamente errichtet und die neuen Eigentümer konnten unmittelbar danach einziehen, ohne Feuchtigkeit oder Schimmelbildung befürchten zu müssen.

„Ein Stück Zukunft für den Konzern“

Wohnen bei St. Jakob ist für den ABG FH Geschäftsführer deshalb nicht nur ein rundum gelungenes Pilotprojekt, sondern und auch ein Stück Zukunft für den Konzern. „Das ist keine Eintagsfliege, die wir hier auf die Reise geschickt haben“, so Frank Junker, „sondern etwas, das wir hier in Frankfurt im Bauträgerbereich als äußerst gut platzierbar ansehen –

oder um es immobilienfachspezifisch auszudrücken: bei dem wir hier große Alleinstellungsmerkmale sehen, die es auf dem Frankfurter Markt derzeit woanders nicht gibt.“ Noch in diesem Jahr wird in Bockenheim mit dem Sophienhof ein Gebäude mit 160 Wohnungen als Passivhaus in Angriff genommen, und das Unternehmen will nachweisen, dass es möglich ist, selbst einen alten Wohnungsbestand mit allen Vorteilen eines Niedrigenergiehauses zu modernisieren. Von diesen Erfahrungen profitieren nicht nur die Kunden der ABG FH. Die Projekte werden von der „Stiftung Passivhaus“ in Darmstadt wissenschaftlich begleitet und bringen damit der Wohnungswirtschaft insgesamt ein Stück Zukunft.

„Plötzlich fällt einem auf, von welchen Geräten überall Wärme ausgeht“, berichtete eine Bewohnerin, „nicht nur, weil man

irgendwie auch auf sein Geld gucken muss. Es hat auch etwas Beruhigendes, wenn man weiß, dass nicht mehr so viel Energie verschwendet wird.“

Alles aus einer Hand

Dezentralisierung der Service-Center hat sich bewährt

Auf der Stadtkarte im Büro von Peter Bachmann, dem kaufmännischen Leiter des Service-Center Ost der ABG FRANKFURT HOLDING ist das Arbeitsfeld klar umrissen: Große schwarze Markierungen stehen für ganze Häuserblöcke der Gesellschaft in Bornheim, dem Nordend und in Eckenheim. An der Peripherie liegen einzelne Objekte bis hinauf nach Niedererlenbach und Niedereschbach. Ein weiterer großer schwarzer Fleck markiert den Stadtteil Riederwald. Mittendrin liegt das moderne Büro in der Löwengasse 33. Von hier aus kümmern sich 20 Mitarbeiter um rund 8.700 Wohnungen der ABG FRANKFURT HOLDING und der MIBAU GmbH.

Vor knapp drei Jahren sind die Mitarbeiter des Service-Center Ost von der Zentrale in der Frankfurter Elbestraße nach Bornheim gezogen. Mit der Dezentralisierung der Serviceabteilungen hat die ABG FH ihr Dienstleistungsangebot deutlich ausgebaut, um so vor Ort für die Mieter da zu sein. Heute sind die drei Service-Center in der Römerstadt (Nord), der Elbestraße (Mitte) und in Bornheim (Ost), von denen aus insgesamt rund 23.000 Wohnungen der ABG FH und der MIBAU GmbH betreut werden, elementarer Bestandteil des Unternehmens, das sich damit zu einem modernen Dienstleister entwickelt hat.

Der augenfälligste Vorteil der neuen Struktur ist für Peter Bachmann die Nähe zum Kunden. Früher mussten diese quer durch die halbe Stadt fahren, wenn sie mit ihrem Vermieter sprechen wollten. Gerade für ältere Menschen war dies mit großen Belastungen verbunden. Heute können die meisten zu Fuß vorbeikommen und ihr Anliegen mit dem zuständigen Ansprechpartner klären. Das schafft Vertrauen. Auch für die Mitarbeiter bringt die Nähe Vorteile. Sie kennen ihr Quartier wesentlich besser und haben einen engeren Bezug zu ihren Kunden.

Vom Spezialisten zum Allrounder

Der Ortswechsel aus der City nach Bornheim war für die Mitarbeiter aber nur der erste Schritt auf dem Weg zur neuen Service-Center-Struktur. Viel schwieriger war für sie die Veränderung ihres Berufsbildes vom Spezialisten zum Allrounder. Früher hatten die Mitarbeiter ein fest umrissenes Aufgabengebiet. Die eine war zuständig für das Mahnwesen, ein anderer für die Vermietungen, der dritte für die Beschwerden. Heute gilt das Prinzip der „Zuständigkeit von A-Z.“ Die Mitarbeiter im Service-Center Ost sind organisatorisch in drei Teams gegliedert und im Team jeweils für rund 3.000 Objekte verantwortlich. Jedes Team besteht aus kaufmännischen und technischen Bestandsmanagern, die Hand in Hand alle anfallenden Aufgaben von der Vermietung über die laufende Betreuung und Instandhaltung bis zur Nebenkostenabrechnung erledigen. Peter Bachmann ist stolz darauf, dass diese neue Organisationsstruktur heute im Alltag gelebt und praktiziert wird: „Es war ein schwieriger Lernprozess für die Mitarbeiter, die plötzlich alles können sollten.“

„Learning by doing“ umschreibt der Manager seine Ausbildungsmethode. Durch systematische Rotation und die gegenseitige Unterstützung im Team haben die Mitarbeiter sich in die neuen Aufgabengebiete eingearbeitet. Eine wichtige Aufgabe bei der Zusammensetzung der Teams war, den richtigen Mix mit Spezialisten unterschiedlicher Schwerpunkte zu finden.

Mehr Verantwortung für die Mitarbeiter

Mit der neuen Organisationsstruktur ist auch die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters gestiegen. Früher bekam der für die Vermietungen zuständige Kollege seine Mieter in der Regel nicht mehr zu Gesicht. „Er hatte seine Wohnung weg, und wenn's Probleme gab, waren es die



Probleme eines Kollegen. Heute muss jeder Bestandsmanager genau überlegen, was er macht – er bleibt verantwortlich für das Objekt und seine Mieter.“

Die zentrale Aufgabe der Mitarbeiter im Service-Center ist, dafür zu sorgen, dass die Wohnungen technisch in Ordnung sind und möglichst ohne Leerstand bei Mieterwechseln neu vermietet werden. Das ist der ökonomische Aspekt und, so Peter Bachmann, in der Regel auch unproblematisch. Die Stadtteile im Osten Frankfurts sind begehrte Wohnlagen. Die Kunst der Vermietung besteht darin, durch gute Menschenkenntnis dafür zu sorgen, dass die Hausgemeinschaften zusammenpassen. So können viele Konflikte schon im Vorfeld vermieden werden. Eingeschränkt wird diese „Belegungskompetenz“ durch die mit der Stadt Frankfurt vereinbarten Regeln für die Belegung der sozial geförderten Wohnungen.

Was bei der täglichen Arbeit seiner Mitarbeiter oft unterschätzt wird, so Bachmann, sei das „Beschwerdemanage-

ment“. Damit sind nur zu einem kleinen Anteil Beschwerden gegenüber dem Unternehmen gemeint, sondern Konflikte der Mieter untereinander. Ganz oben auf der Beschwerdeskala stehen die Themen Hausordnung und Ruhestörung. Der eine Mieter putzt die Treppe nicht, was vor allem ältere Hausbewohner schnell stört. Ein anderer hört nachts gerne laut Musik, ein dritter strapaziert die Nerven seiner Mitbewohner durch die penetrante Geräuschkulisse von Computerspielen. „Klassische Mieterkonflikte“, so Peter Bachmann, aber auch eine Frage von „Alt und Jung“. Jüngere Mieter würden z. B. gerne Serviceunternehmen mit der wöchentlichen Treppenhäusreinigung beauftragen und für diese Leistung bezahlen, was jedoch bei vielen älteren Mitbewohnern nur begrenzt auf Zustimmung trifft.

„Versuche alles, damit die Mieter sich wohl fühlen“

Birgit Döll ist eine der Mitarbeiterinnen, zu deren Aufgaben es gehört, Probleme ihrer Mieter zu klären. „Ich kann mein Gebiet hier komplett zu Fuß erreichen. Wenn mich jemand anruft, ich soll mal nach dem Treppenhaus schauen, kann ich sagen o.k., in fünf Minuten bin ich da.“

„Ich kann mein Gebiet hier komplett zu Fuß erreichen. Wenn mich jemand anruft, ich soll mal nach dem Treppenhaus schauen, kann ich sagen o.k., in fünf Minuten bin ich da.“

Peter Bachmann, der kaufmännische Leiter des Service-Center Ost.



„Die Mitarbeiter in den Service-Centern stehen auch in engem Kontakt mit den Sozialbehörden und karitativen Einrichtungen.“

nach dem Treppenhaus schauen, kann ich sagen o.k., in fünf Minuten bin ich da.“ Im Großraumbüro sitzt die kaufmännische Sachbearbeiterin Schreibtisch an Schreibtisch mit den Kollegen ihres Teams. „Wenn Mieter Probleme mit der Mietzahlung oder den Nachbarn haben, dann versuche ich alles, damit sie sich wieder wohl fühlen.“ Sie versucht es mit Gesprächen vor Ort, Briefen, und wenn alles nichts nützt, bestellt sie die Parteien auch zum Ortstermin in die Löwengasse 33. Gerade beim Thema Ruhestörung liegen die Nerven häufig blank.

In Extremfällen muss das Unternehmen hart durchgreifen, erklärt Peter Bachmann: „Sind die Beschwerden berechtigt, sprechen wir auch die Kündigung aus.“ Die Nähe der Mitarbeiter zu den Mietern bewährt sich aber gerade in schwierigen Fällen. Denn so fallen Entscheidungen, zum Beispiel wenn ein Mieter wegen Verlust des Arbeitsplatzes in Mietrückstand gerät, nicht irgendwo am grünen Tisch, sondern in genauer Kenntnis der sozialen Umstände der Betroffenen. Die Mitarbeiter in den Service-Centern stehen auch in engem Kontakt mit den Sozialbehörden und karitativen Einrichtungen. Sie sind oft die ersten, die mitbekommen, wenn etwa alte Menschen nicht mehr alleine zurechtkommen, und versuchen dann möglichst frühzeitig Hilfe zu organisieren. Seit Januar 2004 hat die ABG FH eine Sozialarbeiterin eingestellt. In besonders schwierigen Fällen können die Mitarbeiter der Service-Center jetzt auf professionelle Unterstützung bei der Konfliktlösung zurückgreifen.

Ohne den guten Willen der Mieter stoßen aber auch Peter Bachmann und seine Mitarbeiter an Grenzen bei ihrem Bemühen um harmonische Hausgemeinschaften. Er erinnert sich besonders gut an den Fall einer allein erziehenden Mutter, deren Nachbarn sich durch die lebhaften Kinder gestört fühlten. „Als in diesem Haus im Erdgeschoss eine Wohnung frei wurde, haben wir versucht, die Hausgemeinschaft einzubeziehen, indem sie der jungen Frau beim Umzug helfen. Im Erdgeschoss hätten tobende Kinder weit weniger gestört, alle wären zufrieden gewesen.“ Der Versuch scheiterte. Die Nachbarn waren nicht bereit, mit anzupacken.

Schlüsselrolle bei Modernisierungsprogramm

Der zweite Schwerpunkt der Service-Center sind die technischen Aufgaben. Die Bauleiter koordinieren die Wohnungsübergabe bei Mieterwechseln, sie überprüfen den Zustand der Wohnungen, ob die Wände tapezierfähig und die Einrichtung in Ordnung ist und veranlassen die erforderlichen Arbeiten. Eine Schlüsselrolle übernehmen sie auch bei der Umsetzung des Modernisierungsprogramms, das, so ABG FH Geschäftsführer Frank Junker, im Konzern seit einigen Jahren systematisch vorangetrieben wird. „Die Wohnqualität muss dringend gesteigert werden. Das fängt nicht an der Fassade an, sondern überwiegend in der Wohnung selbst. Heute müssen zeitgemäße Grundrisse angeboten werden, Wohnungen, in denen auch Familien mit Kindern leben können. Und das müssen Wohnungen sein, die sanitäre Einrichtungen mit einem zeitgemäßen Standard haben. Das setzt aber voraus, dass eine zeitgemäße Beheizung drin ist, weil damit die Betriebskosten für den Mieter kalkulierbar sind, der sein Geld nicht mehr durch die Fassade oder durch die Fenster rausheizt.“

Die Bauleiter vor Ort identifizieren die Gebäude mit dem größten Handlungsbedarf und erarbeiten mit den Kollegen der Bauabteilungen die langfristige Modernisierungsplanung. Die größte Verantwortung tragen sie bei der praktischen Umsetzung, die für die Mieter oft mit Belastungen verbunden sind. „Das ist die Leitidee unserer Service-Center“, erklärt ABG FH Geschäftsführer Abrecht Glaser, „dass ein Team von Bauleitern und Wohnungswirtschaftsmitarbeitern zusammensitzt und dann, bezogen auf die

Einzelmaßnahme, gemeinschaftlich die Strategie macht. Von der ersten Information, die in die Briefkästen kommt, über eine Mieterversammlung oder Einzelgespräche, die sowohl die wirtschaftlichen Aspekte wie eben die baufachlichen Aspekte oder sogar die Umzugsproblematik mit beinhalten.“

Im Service-Center Ost wechseln jährlich in rund 650 Wohnungen die Mietparteien. Hier wird der Mieterwechsel häufig gleich für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen genutzt. Eine Vielzahl von technischen und kaufmännischen Detailfragen ist zu klären, wenn Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Bestand erforderlich sind. Berit Beierlein, seit 1992 als Bauleiterin bei der ABG FH, hat gute Erfahrungen mit einer offenen Kommunikation gemacht: „Wenn man von vornherein Klartext redet und erklärt, was man vorhat, ziehen die Mieter gut mit.“ In vielen Einzelgesprächen gilt es praktikable Lösungen zu finden, die im Service-Center-Team erarbeitet werden. Von Übergangslösungen mit Wohn- und Duschcontainern bei kleineren Maßnahmen über die Be-

schaffung von Ersatzwohnungen, wenn bei Komplettsanierungen alte Holzdecken ausgetauscht oder die Heizungsanlage komplett erneuert werden muss, bis zur Anpassung der Mieten nach der Modernisierung. „Hier profitieren die Mieter von der schnellen Kommunikation, wir arbeiten Hand in Hand.“

Die Mitarbeiter der Service-Center versuchen die Belastungen so weit es geht zu mildern. Sie helfen bei den Umzugsformalitäten, der Ummeldung von Strom und Telefon, regeln die finanziellen Fragen, besorgen den Schreiner und Elektriker für die Küchenmontage. „Manchmal“, so Berit Beierlein, „ist das sehr anstrengend. Ich habe großes Verständnis für die Sorgen der Mieter, ich muss aber auch rüberbringen, dass es notwendig ist, die Wohnungen auf einen Stand zu bringen, der eine ordentliche Vermietbarkeit sicherstellt.“



„Die Bauleiter koordinieren die Wohnungsübergabe bei Mieterwechseln, sie überprüfen den Zustand der Wohnungen, ob die Wände tapezierfähig und die Einrichtung in Ordnung ist und veranlassen die erforderlichen Arbeiten.“



ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

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



Das Angebot von hochwertigem Wohnraum zu günstigen Mieten und die weitere Verbesserung der Serviceangebote für die Kunden waren die zentralen Aufgaben der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH im Jahr 2003.

Diese langfristig angelegte Unternehmenspolitik zahlt sich durch hohe Kundenzufriedenheit aus.

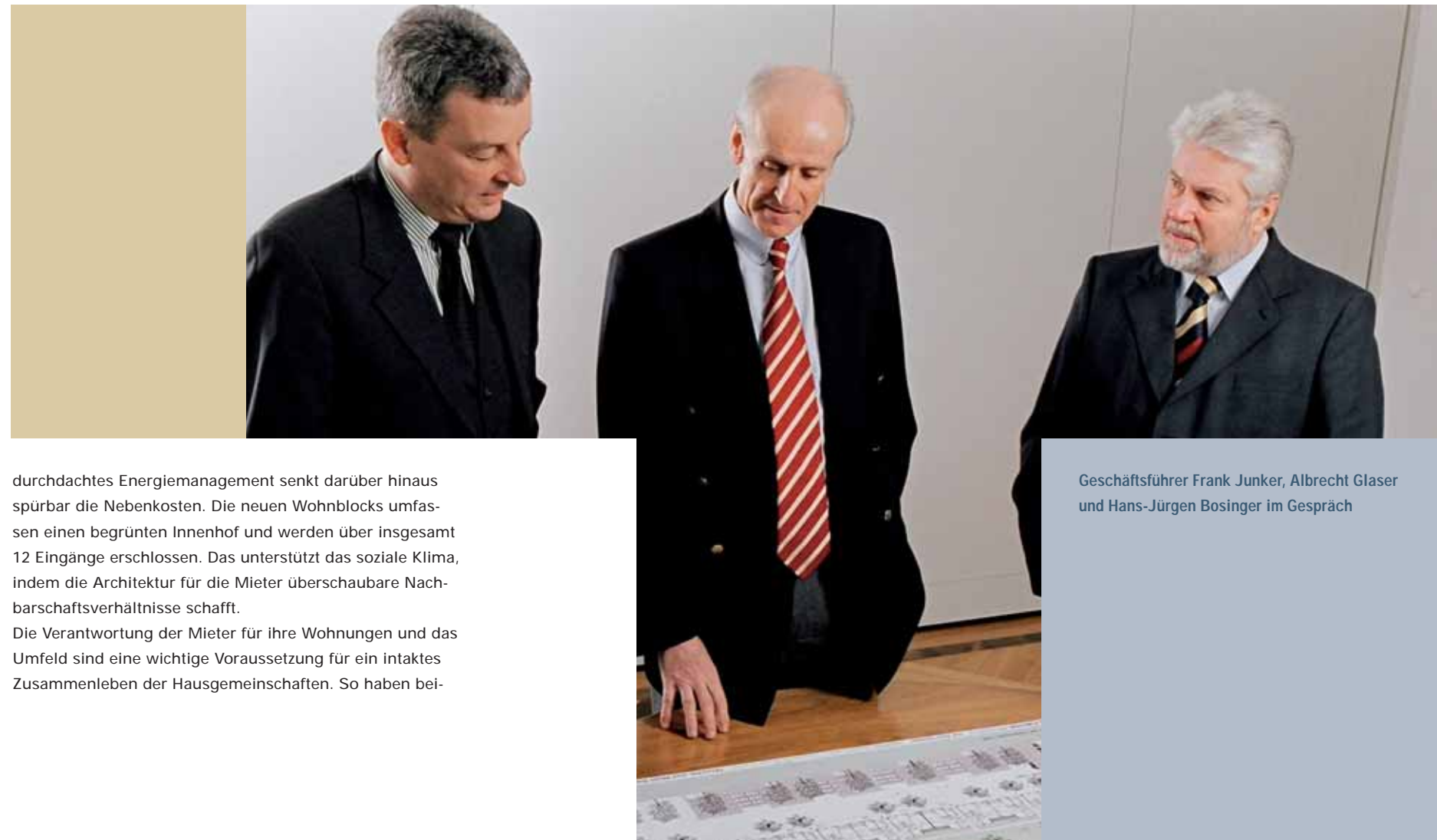
Seit Anfang 2003 werden bei der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH systematisch Gründe für Wohnungskündigungen ausgewertet. Diese Daten liefern signifikante Indikatoren für die Zufriedenheit der Mieter. Häufigster Kündigungsgrund war die Wohnungsgröße, gefolgt von Wohnortwechsel und Kündigung aus altersbedingten Gründen. Die Auswertung zeigt auch, dass die Frankfurter Stadtteile besser als ihr Ruf sind. Selbst in Stadtteilen, die einen nicht so guten Ruf haben, wie z. B. Gallus, wurde das Wohnumfeld nicht als Kündigungsgrund genannt. Ausschlaggebend für den Wohnungswechsel waren überwiegend Veränderungen im persönlichen Umfeld. Insgesamt zeigt die Befragung, die künftig auch in den anderen Konzern-Unternehmen eingesetzt wird, eine hohe Zufriedenheit der Mieter.

Die Untersuchung unterstreicht auch den Trend hin zu größeren Wohnungen und dass Modernisierung der Wohnungen zu höherer Kundenzufriedenheit führt. Auch im Jahr 2003 hat das Unternehmen mit insgesamt 56,3 Mio. Euro die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau fortgesetzt.

Dass hochwertiger Wohnraum und preiswerte Mieten keinen Widerspruch darstellen, hat die ABG FRANKFURT HOLDING in dem gemeinsam mit der WOHNHEIM GmbH durchgeführten Projekt „Karree“ am Frankfurter Bogen unter Beweis gestellt. Gefördert durch die Stadt Frankfurt wurden insgesamt 160 Wohnungen zwischen 42 bis 94 qm Wohnfläche für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen realisiert. Die Wohnungen mit Balkon, Fernwärme und Breitbandkabelanschluss bieten einen hohen Standard. Das Umfeld überzeugt durch großzügige Grünanlagen, eine bequeme Verkehrsanbindung und die familiengerechte Infrastruktur mit vielen Sozial- und Freizeitangeboten. Die Mieten im Karree sind nach Einkommen von 4,86 €/qm bis 6,90 €/qm gestaffelt. Das maximale Jahreseinkommen der Mieter ist bei Zweipersonenhaushalten auf 27.610,00 € limitiert.

Bestätigt werden wir in unserem konsequenten Modernisierungsprogramm auch durch die beabsichtigte

Neugestaltung des Quartiers an der Volta-Ohm-Straße. Nachdem umfangreiche Untersuchungen ergeben hatten, dass eine Sanierung der alten und in Substanz und Ausstattung nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen nachhaltig nicht wirtschaftlich zu vertreten ist, wurde der Komplex – begleitet von einer kontroversen öffentlichen Diskussion – abgerissen. Es werden auf insgesamt 10.794 qm 160 Wohnungen neu gebaut. Alle neuen Wohnungen werden Balkon oder Loggia haben und entsprechen sowohl im Wohnungsschnitt als auch in der Ausstattung den aktuellen Mieterwünschen. Optimale Wärmedämmung und



durchdachtes Energiemanagement senkt darüber hinaus spürbar die Nebenkosten. Die neuen Wohnblocks umfassen einen begrünten Innenhof und werden über insgesamt 12 Eingänge erschlossen. Das unterstützt das soziale Klima, indem die Architektur für die Mieter überschaubare Nachbarschaftsverhältnisse schafft.

Die Verantwortung der Mieter für ihre Wohnungen und das Umfeld sind eine wichtige Voraussetzung für ein intaktes Zusammenleben der Hausgemeinschaften. So haben bei-

Der enge Kontakt zu den Mietern hilft, Problemlagen frühzeitig zu erkennen und zu helfen, bevor irreparable Schäden entstehen.

spielsweise die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Platenhousing sich zu einer Bewohnerinitiative (Netzwerk Nachbarschaft) zusammengeschlossen, um das Wohnen in der ehemaligen amerikanischen Siedlung zu verschönern, das Zusammenleben zu verbessern und eine solide Grundlage für gute Nachbarschaft zu schaffen. Dieses nachbarschaftliche Netzwerk erarbeitete bei einem Treffen am „Runden Tisch“ mit der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING konstruktive Lösungen, um beispielsweise die Abfallsituation zu verbessern.



Hans-Jürgen Bosinger, Geschäftsführer ab 01.01.2004

Der Aufsichtsrat der ABG FRANKFURT HOLDING hat Herrn Hans-Jürgen Bosinger als neuen Geschäftsführer benannt. Herr Bosinger (57) ist seit dem 01. Januar 2004 in der Konzern-Holding zuständig für das Ressort Rechnungswesen. Herr Bosinger ist Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und seit 1972 im Unternehmen tätig, seit 1992 als Geschäftsführer der WOHNHEIM GmbH. Neben dem Rechnungswesen verfügt Herr Bosinger über langjährige Erfahrung im gesamten Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

„Die Ziele, die ich mir in der neuen Aufgabe gesetzt habe, liegen vor allem im fiskalischen Bereich. Auch durch die neue Konstellation in der Geschäftsführung werden die Unternehmen nicht alle neu konditioniert. Denn Dinge, die gut sind, erfindet man ja nur einmal und versucht dann, sie auf die einzelnen Gesellschaften zu übertragen. Ich kenne die Kollegen in der Geschäftsleitung und viele Mitarbeiter seit Jahren, insofern haben wir beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit.“

Geschäftsführer Frank Junker, Albrecht Glaser und Hans-Jürgen Bosinger im Gespräch



Modernisierungsschwerpunkt Oberrad

Ein Schwerpunkt der Modernisierungen sowie der Schaffung von neuem Wohnraum durch Dachgeschossausbau lag auch im Jahr 2003 in Oberrad. Zeitgleich wird damit das Ziel weiter verfolgt, in alle zurzeit, noch offenen Wohnungen Heizungen einzubauen. Die Gesellschaft hat zurzeit noch rund 900 offenen Wohnungen im gesamten Stadtgebiet.

In der Offenbacher Landstr. 235 wurde im Januar 2003 eine Vierzimmerwohnung fertig gestellt. Zeitgleich wurden in den bestehenden acht Wohnungen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, wie der Einbau von Heizungen mit zentraler Warmwasserversorgung sowie die Erneuerung der Sanitärinstallationen und -objekte, durchgeführt. Parallel zu den Arbeiten in den Wohnungen wurde die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen sowie die Kellerdecken gedämmt.

Die Liegenschaften Offenbacher Landstr. 414, Schafheckstr. 2, Kinzigstr. 3 und Mümlingstr. 4 mit insgesamt 25 Wohneinheiten wurden ebenfalls auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Zusätzlich zu den – wie bereits oben beschrieben – durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten werden in der Offenbacher Landstr. 414, der Kinzigstr. 3 sowie der Mümlingstr. 4 teilweise Balkone angebaut. Bei den Liegenschaften, bei denen es bautechnisch möglich ist, werden wir auch in Zukunft vorgesetzte Balkone zur Wohnwertverbesserung anbauen. Durch den Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse wurde zudem noch neuer Wohnraum geschaffen. In der Offenbacher Landstr. 414

entstanden zwei Dreizimmerwohnungen und in der Schafheckstr. 2 eine Vierzimmerwohnung. Ebenfalls modernisiert und instand gesetzt wurde die Offenbacher Landstr. 375. Die Arbeiten innerhalb der sechs Wohnungen, wie der Einbau der Heizungen mit zentraler WW-Versorgung und die Verstärkung der Elektroleitungen, wurden noch in 2003 abgeschlossen. Im Zuge des Dachgeschossausbaus zu zwei Zweizimmerwohnungen im 2. Quartal 2004 wird eine Vollwärmeschutzfassade angebracht.

Neuer Wohnraum wird zurzeit auch in der Offenbacher Landstr. 338 geschaffen. Durch den Umbau einer rd. 138 qm großen Gewerbeeinheit, die zuletzt als Reisebüro genutzt wurde, entstehen zwei Dreizimmerwohnungen. Die bezugsfertige Herstellung der Wohnungen ist bis Ende Februar 2004 geplant.

Von September bis Dezember 2003 wurde im Keller des Objektes Buchrainstraße 2 ein Heizwerk für rd. 135.000,00 € gebaut, von dem aus die umliegenden gesellschaftseigenen Wohnungen in Oberrad versorgt werden können. Zurzeit angeschlossen sind die Offenbacher Landstr. 338-340 und

Unternehmenskennzahlen der HELLERHOF GmbH

	1999	2000	2001	2002	2003
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	164.948,5	167.179,4	166.532,3	166.512,9	168.240,8
Anlagevermögen	149.183,4	153.647,0	148.353,0	147.675,9	143.568,4
Eigenkapital, davon	23.989,4	25.276,1	25.277,2	25.279,8	34.388,3
Grundkapital	15.245,2	15.245,2	15.245,2	15.246,0	15.246,0
Umsatzerlöse	27.994,8	29.406,5	31.792,6	33.301,8	33.460,9
Jahresergebnis	0,00	44,2	1,1	1,8	9.108,5

Buchrainstr. 2-4. Hinzukommen werden nach Bau- bzw. Modernisierungsfertigstellung die Projekte Offenbacher Landstr. 320-324, 326-336 (außer Haus-Nr. 328) und Offenbacher Landstr. 328 (Neubau Gartenbebauung).

Ein weiterer Modernisierungsschwerpunkt im Jahr 2003 lag im Gallusviertel. Die Modernisierung und Instandhaltung der Liegenschaften Rebstocker Str. 127, Idsteiner Str. 155 mit insgesamt 12 Wohnungen sowie die Eppenhainer Str. 18-20, Idsteiner Str. 127-131, Lorsbacher Str. 9 und Ruppertshainer Str. 4-14 mit insgesamt 48 Wohnungen wurde abgeschlossen. Parallel dazu wurden die in den Dachgeschossen bestehenden Einraumwohnungen und Mansarden zu insgesamt 16 Wohnungen ausgebaut. In Arbeit befinden sich derzeit die Projekte Rebstocker Str. 95-125 und Schloßborner Str. 36-66 mit insgesamt 128 Wohnungen. In 2003 konnten alle Räume der Wohnungen größtenteils an die Heizungen angeschlossen werden. Die Häuser werden zur Wärmeversorgung an das gesellschaftseigene Heizwerk in der Idsteiner Str. angeschlossen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme inklusive des Dachgeschossausbaus beider Straßenzüge zu insgesamt 36 Wohnungen ist bis Ende 2004 geplant.

Planung 2004 – für die Zukunft

Ein Schwerpunkt wird weiterhin Oberrad bleiben. Voraussichtlich im 2. Quartal 2004 wird mit der Modernisierung und Instandhaltung von 86 Wohnungen in der Offenbacher Landstr. 320-324, 326-336 (außer Haus-Nr. 328) begonnen. Für die Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen wird ein Landesdarlehen aus Mitteln des Sondervermögens, Wohnungswesen und Zukunftsinvestition zur Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen des § 88 d II. WoBauG i. V. m. § 17 a II. WoBauG bereitgestellt. Ein Ausbau der Dachgeschosse folgt voraussichtlich in 2005. Hinter den Wohnhäusern der Offenbacher Landstr. 324-336 im Gartenbereich ist der Neubau eines Wohnhauses mit 15 Wohneinheiten geplant. Die Maßnahme wird vom Land Hessen auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes durch zinsgünstige Baudarlehen gefördert. Ein entsprechender Antrag wurde bei der Stadt Frankfurt am Main ein-

gereicht. Die Stadt Frankfurt am Main übernimmt die Komplementärfinanzierung.

Des Weiteren werden durch Dachgeschossausbau/Aufstockung der Liegenschaft Gruneliusstraße 113-123 19 neue Wohnungen geschaffen. Die dreigeschossige Hauszeile 113-117 wird um ein Vollgeschoss aufgestockt. Zusätzlich zu den durch die Aufstockung entstehenden 7 Wohnungen kommen durch den Dachausbau des aufgestockten Geschosses noch 6 Wohnungen hinzu. Die Hauszeile 119-123 ist bereits viergeschossig. Durch den Ausbau der Dachgeschosse entstehen weitere 6 Wohnungen. Das Wohnungsgemeinde wird Zwei- und Dreizimmerwohnungen beinhalten. Für die Maßnahme wird ebenfalls ein Antrag auf Wohnungsbauförderungsmittel gestellt. Zeitgleich sollen die bestehenden Gebäude mit 49 Wohneinheiten modernisiert und instand gesetzt werden.

Im Frankfurter Stadtteil Unterliederbach wird in 2004 mit dem Bau der sog. Starterzeile begonnen. Nach dem Abriss des Altbestandes Markomannenweg 12-16 wird der Neubau des dreigeschossigen Wohnhauses mit 16 Wohneinheiten entstehen. Auch für diese Maßnahme wurden Wohnungsbauförderungsmittel vom Land Hessen bei der Stadt Frankfurt beantragt.

Geschäftsführer Albrecht Glaser



„Im Frankfurter Stadtteil Unterliederbach wird in 2004 mit dem Bau der sogenannten Starterzeile begonnen.“





Die Frankfurter Aufbau AG hat sich in den vergangenen Jahren rechtzeitig auf die neuen Erfordernisse des Marktes eingestellt und steht jetzt auf zwei stabilen Standbeinen: Bei Planungs-, Bau- und Ingenieur-dienstleistungen ist das Unternehmen mit hoher Flexibilität auf anspruchsvolle Projektaufgaben ausgerichtet. Der Sektor Immobilienmanagement mit den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Parking hat weiter an Bedeutung gewonnen.

Erfolgreich ausgegliedert wurden die Aufgaben im Bereich Projektentwicklung. Seit 2003 operiert die UPG Urbane Projekte GmbH, die unter anderem für das Passivhausprojekt Gremppstraße verantwortlich war, als eigenständiges Unternehmen im Markt. Im Dezember 2003 hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Bereiche Ingenieurleistungen und Immobilienmanagement der FAAG noch stärker zu fokussieren und auf die jeweiligen Marktanforderungen auszurichten.

Fertig gestellt wurde im Jahr 2003 das anspruchsvolle Projekt Baseler Arkaden. Der markante Gebäudekomplex aus Wohn- und Gewerberäumen mit Tiefgarage setzt einen neuen städtebaulichen Akzent am Übergang zwischen Innenstadt und Gutleutviertel und trägt wesentlich zur weiteren Revitalisierung des Bahnhofsviertels bei. Darüber hinaus wurden hier mit einem innovativen Energiekonzept, das Erdwärme und Regenwasser nutzt und dadurch rund 20 % der Kosten für Heizung und Klimatisierung einspart, auch ökologisch neue Maßstäbe gesetzt. Insgesamt wurden in drei Stadtvillen 32 verkehrsgünstig am Mainufer gelegene 2-4,5-Zimmerwohnungen sowie zwei Maisonetten mit gehobener Ausstattung geschaffen und erfolgreich vermietet. Die Büro- und Gewerbeflächen der Baseler Arkaden mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 qm sind derzeit zur Hälfte vermietet. Für das Restaurant konnte ein attraktiver Mieter mit einem neuartigen Gastronomiekonzept gewonnen werden. Mit dem Bau einer Schule in Passivhaus-Bauweise im neuen Stadtteil Frankfurt-Riedberg und dem Auftrag für den Bau des BMW Gebrauchtwagenzentrums in Dreieich realisiert die FAAG derzeit zwei anspruchsvolle neue Projekte für Dritte. Nach der Fertigstellung Ende 2004 wird das BMW Gebrauchtwagenzentrum das größte seiner Art außerhalb Bayerns sein. Neue Akzente setzten die FAAG Ingenieure im Bereich Wohnungsbau. Im Stadtentwicklungsgebiet Frankfurter Bogen,

das zu 100 % durch die Stadt Frankfurt gefördert wird, entstehen im Auftrag von Konzerngesellschaften auf ehemaligem Militärgelände im Projekt „Karree“ 160 Zwei- und Vierzimmerwohnungen mit Balkon und Tiefgaragenplätzen. In Preungesheim-Ost werden mit dem Projekt „Zeile“ insgesamt 28 neue Wohneinheiten realisiert. Weitere 350 neue Wohnungen entstehen in den kommenden acht Jahren durch die Neubaumaßnahmen im Alleenviertel entlang der Windthorststraße und der Platanenallee in Frankfurt-Höchst. Für die Stadtentwicklung bedeutsam ist die Erschließung des Gewerbegebiets „Am Martinszehnten“ in Frankfurt-Kalbach direkt am Autobahndreieck Bad Homburg, bei dem die FAAG im Auftrag der Stadt Frankfurt die Erschließungsmaßnahmen und die Baugrundvermarktung verantwortet. Das Gewerbegebiet beherbergt ab Juni 2004 mit dem jetzt privatwirtschaftlich geführten „Frankfurter Frischezentrum“ die ehemalige Großmarkthalle. Ein weiterer großer Investor ist die PVG Pressevertriebsgesellschaft sowie die Slough Commercial Properties, die hier einen Gewerbepark mit 25.000 qm baut.

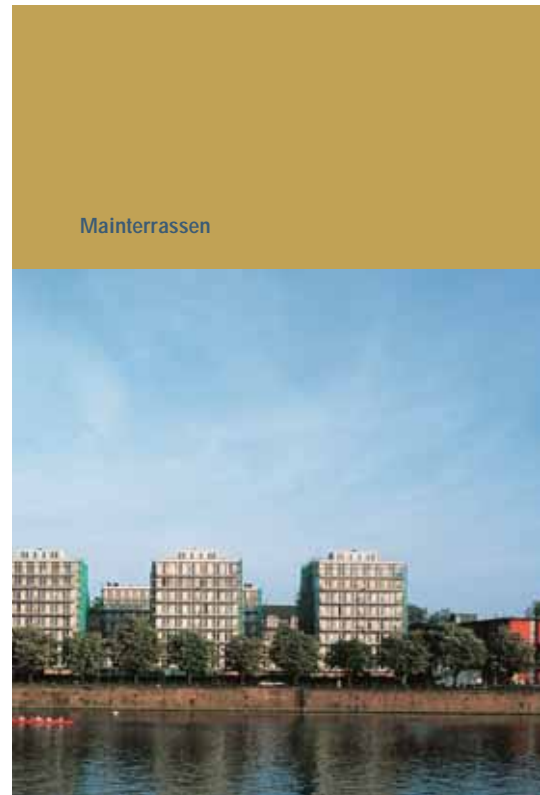
Einen Schwerpunkt bildeten im vergangenen Geschäftsjahr die Projekte der FAAG im Bereich Parking. Seit August 2003 ist die neue Tiefgarage „Am Theater“ mit 371 Stellplätzen in

Unternehmenskennzahlen der Frankfurter Aufbau AG

	1999	2000	2001	2002	2003
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	293.647,2	327.731,0	362.611,3	380.834,4	383.891,0
Anlagevermögen	189.352,3	212.745,5	223.575,2	269.362,2	285.865,8
Eigenkapital, davon	48.069,0	56.740,5	58.274,3	62.364,7	66.455,0
Grundkapital	14.571,8	14.571,8	14.571,8	14.571,8	14.571,8
Umsatzerlöse	80.029,7	81.993,9	81.807,3	94.577,8	85.226,8
Jahresergebnis	12.481,2	14.918,1	16.622,6	28.143,1	18.524,0

Betrieb. Besucher des Opern- und Schauspielhauses können die Vorstellungen jetzt trockenen Fußes erreichen. Insgesamt 447 Stellplätze wurden mit dem Parkhaus „Gotenstraße“ am Städtischen Klinikum Höchst realisiert, das ebenfalls durch das Tochterunternehmen PBG betrieben wird. Gemeinsam mit der Bilfinger & Berger AG wurde eine Tochtergesellschaft gegründet, die für das Großprojekt der Tiefgarage am Goetheplatz/Rathenauplatz verantwortlich ist. 2006 wird es in Betrieb gehen. In Verbindung mit der Sanierung der Parkhausfassade Hirschgraben werden neue Gastronomieflächen geschaffen, die zu einer weiteren Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss beitragen. Im Rahmen der Neustrukturierung des Osthafens ist im Februar 2003 ein neues Garagenhaus der Hafenbetriebe mit 445 Stellplätzen in Betrieb gegangen. Unsere hohe Kompetenz bei Planung und Bau von Krankenhäusern konnten wir mit dem neuen OP-Anbau, das neue Herzstück der Frankfurter Rotkreuz-Krankenhäuser, unter Beweis

stellen. Wegweisend auch die neue Heroinambulanz, die unter besonderen Sicherheitsvorkehrungen für das Frankfurter Bürgerhospital realisiert wurde. Im Krankenhaus der Diakonie in Frankfurt-Sachsenhausen sind nach zwei Jahren die Um- und Neubauten überwiegend abgeschlossen. Mit dem Funktionsbau E, der Operationssaal, Labor, Entbindungs- und Intensivstation beherbergt, wurde das neue wirtschaftliche Kernstück realisiert. In Marburg wurde die Gesamtanlage des dortigen Diakoniekrankenhauses in den vergangenen fünf Jahren baulich umstrukturiert und erweitert. Im Konzern übernimmt die FAAG zunehmend die Rolle des zentralen Planers und Projektsteuerers im Zuge der Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Schwestergesellschaften. Die Kompetenzen für Modernisierung, Wärmedämmung und Dachsanierung werden damit konzernweit genutzt. Die Sanierung der Textorböcke in Sachsenhausen bildete das größte Einzelprojekt, das erfolgreich abgeschlossen werden konnte.



Mainterrassen

Vorstand Frank Junker



Mainterrassen:
mit Blick auf den
Fluss



Schwerpunkt der Bauinvestitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2003 waren, wie schon in 2002, die Modernisierung und Sanierung unseres Wohnungsbestands. Weiter hohe Priorität: der Neubau von Wohnungen und Stadtreparaturmaßnahmen.

Der Blick auf den Markt

Die unverändert gute Nachfrage nach Wohnungen in allen Frankfurter Stadtteilen, der merklich gestiegene Anspruch der Wohnungssuchenden nach zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen und nicht zuletzt die Bautätigkeit anderer Wohnungsbaugesellschaften und Investoren waren der Motor für die im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelten Investitionen in die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands. So stiegen in diesem Bereich die Investitionen von 7,7 Mio. € auf fast rd. 14,6 Mio. €. Für den Neubau wurden rd. 5,1 Mio. € aufgewendet, insgesamt rd. 36 % mehr als im Geschäftsjahr 2002.

Stadtreparatur im Kleinen

Bereits zu Beginn der 90er Jahre wurde an der Niedwiesenstraße damit begonnen, sukzessive die zwischen den beiden Weltkriegen errichteten Behelfswohnbauten abzureißen und durch Neubauten mit ansprechender Architektur und attraktiven Wohnungen zu ersetzen. Der Erneuerungsprozess ist inzwischen bis auf die Häuser Nr. 89-99 abgeschlossen. Entstanden ist ein sehr begehrtes Quartier, das im Stadtteil Eschersheim zu den schönsten Wohnlagen zählt. Die neu errichteten Wohnungen, ein gesunder Mix von öffentlich gefördertem bis zu freifinanziertem Wohnraum, sind sehr gesucht und wurden unmittelbar nach Fertigstellung ohne jegliche Zeitverzögerung vermietet. Dies ist nicht verwunderlich, denn die direkte Lage an der Nidda sowie das unmittelbare Wohnumfeld mit seinen Wiesen, Bäumen und Kleingärten sind von hohem Freizeitwert. Stadtreparatur, die sich gelohnt hat.

Keine Vernachlässigung von Stadtteilen

Im Gegensatz zu Eschersheim zählt Fechenheim nicht zu den begehrten Frankfurter Stadtteilen. Einfluss auf unser Investitionsverhalten hat dies aber nicht, da wir als städtische Gesellschaft das geschäftspolitische Ziel verfolgen, unsere Liegenschaften in allen Stadtteilen zeitgemäß zu erhalten. So wurden von uns im vergangenen Jahr das Haus Konstanzer Straße 50 mit 16 freifinanzierten Wohnungen und die Siedlung Konstanzer Straße 91-101 mit

insgesamt 48 öffentlich geförderten Wohnungen modernisiert. Die letzten Arbeiten in den Außenanlagen werden zurzeit getätigt. Auch hier hat sich die Modernisierung, die von der Mieterschaft ebenfalls gewünscht und deshalb auch stark unterstützt wurde, gelohnt. Im Rahmen des städtischen Programms zur sozialen Stadt erhielten wir diesbezüglich tatkräftige Hilfe vom Quartiersmanagement Fechenheim, unter der Leitung des Quartiersmanagers, Herrn Friedrich Berndt.

Wie geht es im laufenden Jahr weiter?

Ohne zu zögern kann gesagt werden: In der Tendenz unverändert. Wir modernisieren und sanieren weiter und wieder wird ein kleines Wohnquartier, mit dessen Sanierung und Modernisierung wir vor 5 Jahren, in 1999, begonnen haben, fertig gestellt sein und positiv seine Umgebung beeinflussen: das Wohnkarree Lokalbahn (Heister-, Mühlbruch- und Dammstraße) in Sachsenhausen mit ursprünglich 76 Wohnungen, Baujahr 1870, über das wir im Geschäftsbericht 2004 berichten werden. Auch die Tätigkeiten im Neubaubereich werden zügig fortgesetzt.

Geschäftsführer Hans-Jürgen Bosinger



„Entstanden ist ein sehr begehrtes Quartier, das im Stadtteil Eschersheim zu den schönsten Wohnlagen zählt.“

Neubau Niedwiesenstraße in Eschersheim



Unternehmenskennzahlen der WOHNHEIM GmbH

	1999	2000	2001	2002	2003
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	467.780,8	459.289,6	454.381,8	453.645,9	464.677,4
Anlagevermögen	423.997,6	422.694,0	423.599,3	420.432,2	424.370,2
Eigenkapital, davon	64.417,9	64.530,8	65.014,7	65.404,2	80.789,0
Grundkapital	34.512,2	34.512,2	34.512,2	34.512,2	34.512,2
Umsatzerlöse	78.096,0	74.558,6	75.735,6	72.162,8	78.407,7
Jahresergebnis	-9.457,6	92,0	483,9	389,4	15.384,9

MIBAU GmbH

Im Jahr 2003 hat die MIBAU GmbH ihr Sanierungs- und Modernisierungsprogramm weiter fortgesetzt.

Der Schwerpunkt lag bei Objekten im Stadtteil Niederursel.

Die MIBAU GmbH bewirtschaftet rund 2.000 Wohnungen im Stadtgebiet Frankfurt. Das kleinste Konzern-Unternehmen ist eng in die Strukturen der ABG FRANKFURT HOLDING eingebunden und arbeitet bei Mieterbetreuung und Immobilienmanagement eng mit den Schwesterunternehmen zusammen. So werden die Mieter in den Objekten der MIBAU von den Service-Centern der ABG FRANKFURT HOLDING betreut. In den Liegenschaften selbst kümmern sich nebenamtliche Hauswarte um die Pflege der Anlagen und die Belange der Mieter.

Im Jahr 2003 lag der Schwerpunkt bei Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der MIBAU Immobilien im

Gerhart-Hauptmann-Ring 99-105 im Stadtteil Niederursel. An diesen Gebäuden wurden vor allem umfangreiche Maßnahmen zur energetischen Sanierung durchgeführt. An den Gebäuden wurden Fassaden und Dächer gedämmt und das Heizungssystem erneuert. Das bringt den Mieterinnen und Mietern ein besseres Wohnklima und senkt die Betriebskosten. Außerdem wurden die Wohnungen durch den Anbau von Balkonen aufgewertet. Insgesamt investierte die MIBAU GmbH 3 Mio. Euro in diese Bestandssanierung.

Unternehmenskennzahlen der MIBAU GmbH

	1999	2000	2001	2002	2003
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	55.012,3	53.633,6	52.508,5	52.737,0	52.561,1
Anlagevermögen	48.816,7	48.977,3	48.733,5	47.669,8	47.513,2
Eigenkapital, davon	18.817,9	18.817,9	19.163,4	19.408,9	22.451,1
Grundkapital	4.652,8	4.652,8	4.652,8	4.652,8	4.653,0
Umsatzerlöse	10.044,0	9.966,5	10.191,0	10.243,0	10.614,9
Jahresergebnis	-1.969,2	0,0	345,5	245,5	3.042,0

Gerhart-Hauptmann-Ring



Geschäftsführer Ralf Hübner



Familiengerechten Wohnraum schaffen, Stadtfucht vermeiden und die Attraktivität Frankfurts steigern.

Das sind im Kern die Ziele der Merton Wohnprojekt GmbH, der gemeinsamen Gesellschaft der ABG

FRANKFURT HOLDING mit der mg Vermögensverwaltungs AG (mgvv AG).

Die eigens für die Bebauung des Mertonviertels im Norden Frankfurts gegründete Gesellschaft baut bis 2005/2006 auf einer Gesamtfläche von 53.000 qm insgesamt 230 Reihenhäuser und Doppelhaushälften und 120 Geschosswohnungen. Motiviert durch die erfolgreiche Zusammenarbeit plant die Gesellschaft ihre Aktivitäten auch auf andere Frankfurter Stadtteile auszuweiten. Im Rahmen des zweiten Bauabschnittes Mertonviertel wurden im Jahr 2003 59 von 60 Einfamilienreihenhäusern veräußert, sämtliche 31 Geschosswohnungen und 24 von 25 Stadthäusern. Der überwiegende Teil der Immobilien wird nicht weitervermietet, sondern von den Käufern selbst genutzt. Ein Schlüssel zum Erfolg ist die hohe Flexibilität, mit der das Projektmanagement auf Wünsche der Käufer eingeht. So haben die fertig gestellten Reihenhäuser ganz unterschiedliche Zuschnitte. Je nach individuellem Bedarf werden ganze Etagen zu einem großen Wohnraum gestaltet, in anderen Objekten besteht die gleiche Etage aus bis zu vier Zimmern.

Die Bewohner des Mertonviertels haben die Natur vor der Haustür und sind dennoch in nur 15 Minuten mit drei U-Bahn-Linien oder dem Stadtbuss mitten in der City. Im

Jahr 2004 wird auch der Autobahnanschluss an die A 661 fertig gestellt. Das Wohngebiet, durch das der Urselbach fließt, grenzt direkt an den Frankfurter Grüngürtel mit seinem weit verzweigten Radwegennetz. Mehrere Supermärkte, die Merton-Passage mit zahlreichen Fachgeschäften und Dienstleistern sowie das Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen steigern die Attraktivität des neuen Frankfurter Stadtteils, in den es vor allem Familien mit Kindern zieht.

Im dritten Bauabschnitt sind derzeit ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen und insgesamt 21 Reihenhäuser in Bau. Mehr als die Hälfte dieser Objekte sind verkauft. Noch einmal 130 Drei- bis Vierzimmerwohnungen werden im vierten Bauabschnitt realisiert.

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



Mertonviertel



Bilanz 2003

Lagebericht

Überblick

Mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,2 v. H. gegenüber dem Vorjahr konnten die notwendigen positiven Impulse für die konjunkturelle Belebung der Wirtschaft und den damit einhergehenden Rückgang der Arbeitslosenzahlen nicht erreicht werden. Die Wohnbaufertigstellungen einschließlich Bestandsmaßnahmen in der Bundesrepublik haben sich in 2003 um insgesamt 8 v. H. reduziert. Betrachtet man den Neubau im Mehrfamilienhausbereich, lag der Rückgang der Fertigstellungen bei 13,4 v. H. gegenüber dem Vorjahr, trotz eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus und stagnierenden Baupreisen. Die Wohnungsbaugenehmigungen sind zwar um 9 v. H. im Jahr 2003 angestiegen, dies bezieht sich aber auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen. Die Baugenehmigungen für Mietwohnungsbau sind weiter rückläufig.

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

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

Diese für die Gesellschaft positive Entwicklung resultiert aus der seit Jahren erfolgreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit,

der Wohnumfeldverbesserung und der verstärkten Akquisition von Mietinteressenten.

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

Geschäftsverlauf und Geschäftslage

Wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren auch, war das laufende Geschäftsjahr von den hohen Aufwendungen für die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit geprägt. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf insgesamt 56,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Mio. € erhöht. Die Gesellschaft beabsichtigt, dieses Investitionsvolumen auch für die nächsten Jahre auf einem hohen Niveau zu halten, um eine adäquate Gebäudesubstanzerhaltung zu betreiben und den ständig steigenden Ansprüchen der Nachfrage bezüglich der Ausstattungen der Wohnungen und dem Wohnumfeld Rechnung zu tragen.

Mittelbare Auswirkungen dieser Geschäftspolitik zeigen sich unter anderem bei den Ertragsausfällen im Bereich des Leerstandes. Zwar konnte im Geschäftsjahr die Quote – wie in den Vorjahren – nicht gesenkt werden, einem Anstieg der Leerstandsquote wurde aber erfolgreich entgegengewirkt.

Der Verkauf von Einfamilienhäusern aus dem Altbestand blieb dagegen weit hinter den Erwartungen zurück. Die Verkaufszahlen des I. Quartals 2004 lassen aber auf eine positive Entwicklung für 2004 hoffen.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt T€ 114.127,5 (Vorjahr: T€ 111.767,9). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+1,9 Mio. €) und aus der Betreuungstätigkeit (+0,3 Mio. €).

Der vom Unternehmen am 31.12.2003 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 20.641 Wohnungen, 436 gewerbliche Objekte sowie 2.783 Garagen und Kfz-Stellplätze. Der gegenüber dem Vorjahr veränderte Wohnungsbestand (-144) resultiert aus Verkäufen, Wohnungszusammenlegungen und dem Abriss eines Mehrfamilienhauses.

Zum 01.08.2003 wurden 28 preisfreie Wohnungen in Preungesheim-Ost fertig gestellt und bezogen.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Bundesrepublik Deutschland so auch in Frankfurt am Main hat sich die Zahlungsmoral der Mieter verschlechtert. Zwar konnten die Mietrückstände gegenüber dem Vorjahr auf dem gleichen Niveau gehalten werden, gleichzeitig mussten aber höhere Abschreibungen auf Mietsforderungen in Kauf genommen werden.

Das Ergebnis des Bestandsmanagements wurde ergänzt durch die Erträge aus Beteiligungen.

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

ten. Im Rahmen des zweiten Bauabschnittes waren im Jahre 2003 59 von 60 Einfamilienreihenhäusern, 31 von 31 Geschosswohnungen und 24 von 25 Stadthäusern veräußert.

Aufgrund der guten Nachfrage wurde bereits früher als geplant mit dem Bau von 14 Wohnungen und 21 Reihenhäusern begonnen (3. Bauabschnitt). Die Fertigstellung ist für März bzw. Dezember 2004 geplant. Der Verkauf läuft überdurchschnittlich erfolgreich.

Trotz der erheblichen Investitionen des Unternehmens in den Bestand wird sich die Gesellschaft zukünftig wieder verstärkt dem Wohnungsneubau widmen. Für das folgende Geschäftsjahr sind folgende Neubauprojekte geplant bzw. wurde mit dem Bau begonnen:

City-West
(160 Wohnungen)
Preungesheim-Ost
(160 Wohnungen)
Mammolshainer Straße
(28 Wohnungen)
Mainzer Landstraße
(5 Wohnungen)
Buchwaldstraße
(20 Wohnungen)
Ettlinger Straße
(8 Wohnungen)
Kalbach-Süd
(55 Wohnungen)

Das geschätzte Bauvolumen beläuft sich auf rund 65,0 Mio. €.

Die Vermögenslage stellt sich der Gesellschaft wie folgt dar:

	31.12.2002		31.12.2003	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen	527.106,8	81,8	537.016,2	82,7
Umlaufvermögen	116.922,1	18,2	112.334,4	17,3
	644.028,9	100,0	649.350,6	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von T€ 264.174,0, das sich gegenüber den Vorjahren um T€ 52.834,0 erhöht hat.

Die Erhöhung der Eigenkapitalquote von 32,8 v. H. auf 40,1 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis.

Das hohe Jahresergebnis 2003 ist die Folge von Rückstellungsaufhebungen für Risiken aus der körperschaftsteuerlichen Mehrabführung nebst Auflösung von Zinsrückstellungen für diesen Sachverhalt in Höhe von 52,5 Mio. €.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 48,45 v. H. (31.12.2002: 40,09 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 101,39 v. H. (31.12.2002: 95,8 v. H.).

Kapitalflussrechnung

	2003	2002
	T€	T€
Jahresüberschuss	52.834	13.987
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	15.705	16.199
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-47.890	-349
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung des Sonderpostens)	-89	-89
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietsforderungen und sonstige Forderungen sowie Zuführung zum Sonderposten)	3.590	2.738
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-933	-1.817
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.108	-9.869
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.015	-1.570
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	27.124	-19.230
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.052	1.817
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21.273	-10.214
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-71	-327
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	57	43
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.446	-4.101
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24.681	-12.782
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-132	-132
Vereinnahmung/Auszahlung der für die Tochtergesellschaften veranlagten		
Termin- und Tagesgelder	5.061	-17.833
Auskehrung von Kapitalrücklagen an den Gesellschafter	-4.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	4.017	672
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-11.953	-9.207
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.007	-26.500
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-4.564	-20.052
Finanzmittelbestand am 01. Januar	55.232	75.284
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	50.668	55.232
Davon Finanzmittel der ABG FH	12.508	22.135
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	38.160	33.097

Die Gesamrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr – unter Außerachtlassen der Effekte aus den Auflösungen von Rückstellungen – um 8,99 v. H. auf 3,51 v. H. verringert. Die Verringerung der Gesamrentabilität ist auf die Verminderung der Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Jahresüberschuss und Gewinnvortrag 64.000.000,00 € in die andere Gewinnrücklage einzustellen und 4.905.141,88 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Im Bereich der Konzernunternehmen hat die Gesellschaft im Rahmen der einheitlichen Leitung der Unternehmen wiederum die geschäftspolitischen Direktiven der Organgesellschaften vorgegeben und weitere Synergieeffekte realisiert (Zentralisierung der Planungs- und Pflegeabteilungen im Bereich Außenanlagen und Angebotsverbesserung im Bereich der Haustechnik). Die von der Gesellschaft ausgeübte einheitliche Leitung der Organgesellschaften hat wiederum Einfluss auf die Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage der Unternehmen gehabt.

An Kapitalzuführungen und Modernisierungszuschüssen wurden insgesamt 7,4 Mio. € an die Tochtergesellschaften weitergereicht.

Risiken und voraussichtliche Entwicklung

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

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

Mitte Dezember 2002 sind drei Grundsatzzurteile des Bundesfinanzhofes ergangen, in denen die oben erläuterte Rechtsfrage zu unseren Gunsten entschieden wurde. Daraufhin haben wir das Finanzamt gebeten, unseren Einsprüchen stattzugeben. Durch eine Verfügung der Oberfinanzdirektion Frankfurt und des HMDf sowie dem Verweis auf die Länderfinanzministerkonferenz wurde dem Finanzamt eine Einspruchsentscheidung untersagt. Daraufhin haben wir Untätigkeitsklage beim Finanzgericht Kassel erhoben. Ein Urteil liegt zurzeit noch nicht vor, da aber die BFH-Urteile, die unsere Rechtsauffassung bestätigen, unter Einbeziehung des BFH und des Finanzministeriums NRW ergangen sind, sind wir der Auffassung, dass wir im Finanzgerichtsverfahren obsiegen werden. Dementsprechend wurde die Rückstellung für Körperschaftsteuer und Rückstellung für Zinsen erfolgswirksam aufgelöst.

Mit sonstigen finanziellen Risiken ist weder im Bereich der Organgesellschaften noch bei der Gesellschaft selbst für die beiden folgenden Geschäftsjahre zu rechnen. Der Jahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres (T€ 2.750,7) wird sich auf einem wesentlich niedrigeren Niveau bewegen, da das Jahresergebnis 2003

durch die Auflösung von Rückstellungen wesentlich geprägt war.

Für das Geschäftsjahr 2005 ist ein Jahresüberschuss von T€ 2.427,8 geplant.

Die Entwicklung der Sollmiete wird in den beiden Geschäftsjahren sehr moderat ausfallen.


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

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

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

Frankfurt am Main, 26.03.2004

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH


(Junker) (Glaser) (Bosinger)

Deuschherrnufer



Bilanz zum 31.12.2003

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		221.949,00	316.019,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	339.868.334,16		337.212.812,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.392.247,33		28.305.228,33
3. Grundstücke ohne Bauten	5.370.010,78		10.620.538,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46		68.725,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	993.617,00		1.235.854,00
6. Anlagen im Bau	18.412.455,22		6.808.746,40
7. Bauvorbereitungskosten	717.164,77	392.822.554,72	3.127.746,92
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	141.244.031,78		137.153.476,73
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.986.226,22		1.871.315,00
3. Beteiligungen	631.210,53		281.210,53
4. Andere Finanzanlagen	110.247,96	143.971.716,49	105.116,64
		537.016.220,21	527.106.790,69
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	28.161.563,27		27.308.060,29
2. Andere Vorräte	52.610,68	28.214.173,95	102.342,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	979.703,47		966.865,42
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	10.150,00		43.619,99
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		7.328,98
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		909,31
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.220.647,37		25.822.252,52
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein			
Beteiligungsverhältnis besteht	3.519.536,39		2.283.949,85
7. Forderungen gegen Gesellschafter	22.686.458,87		0,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände	6.693.050,64	56.109.546,74	5.091.079,26
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		27.981.873,61	55.232.388,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten		28.834,10	63.289,70
		649.350.648,61	644.028.877,45

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		102.532.173,04	102.532.173,04
II. Kapitalrücklage		42.016.269,31	46.016.269,31
III. Gewinnrücklagen			
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15		22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	24.538.778,65	46.720.401,80	24.538.778,65
IV. Bilanzgewinn		68.905.141,88	16.071.175,06
		260.173.986,03	211.340.019,21
B. Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6 b EStG		4.551.799,00	4.182.057,00
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	8.622.242,00		8.403.537,00
2. Steuerrückstellungen	30.677,51		34.330.070,81
3. Sonstige Rückstellungen	7.234.893,51	15.887.813,02	21.044.629,87
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.517.994,73		157.652.589,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	123.950.823,18		125.752.060,60
davon gegenüber Gesellschaftern: €	123.182.968,44		(124.915.506,06)
3. Erhaltene Anzahlungen	29.691.945,88		29.559.802,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.508.751,91		1.663.871,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.702.870,57		16.107.481,35
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: €	2.249.826,62		(1.259.576,04)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.042.479,69		33.635.203,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten	6.276.141,13		340.202,71
davon aus Steuern: €	6.110.954,58	368.691.007,09	(137.073,44)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		46.043,47	17.353,25
		649.350.648,61	644.028.877,45

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2003 bis 31.12.2003

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	111.057.407,07		109.076.523,44
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	1.900,00		8.325,45
c. aus der Betreuungstätigkeit	336.024,62		45.509,77
davon aus verbundenen Unternehmen: € 297.804,90			(4.529,23)
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.732.161,61	114.127.493,30	2.637.503,07
davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.404.446,89			(2.307.790,64)
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Leistungen		853.502,98	74.104,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		333.176,37	302.831,93
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.710.485,45	4.519.601,19
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	86.174.228,87		82.281.113,48
davon an verbundene Unternehmen: € 815.481,57			(323.027,17)
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	90.764,34		330.827,78
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	291.974,08	86.556.967,29	516.846,01
6. Rohergebnis		33.467.690,81	33.535.612,19
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	10.420.200,62		9.770.901,42
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung	3.705.771,47	14.125.972,09	3.169.674,53
davon für Altersversorgung: € 1.689.888,13			(1.379.385,04)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.876.189,73	16.295.355,26
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		8.349.055,71	11.255.332,88
davon an verbundene Unternehmen: € 3.327.266,77			(5.557.104,33)
10. Erträge aus Beteiligungen		0,00	460.000,00
11. Erträge aus Gewinnabführung		18.524.000,00	28.143.101,35
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		36.496,54	27.961,81
davon aus verbundenen Unternehmen: € 28.451,76			(21.100,78)
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.957.371,13	3.129.788,62
davon aus verbundenen Unternehmen: € 46.757,50			149.671,68
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.352.542,68	10.784.881,46
davon an verbundene Unternehmen: € 1.191.287,63			(1.879.595,74)
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.281.798,27	14.020.318,42
16. Außerordentliche Erträge		15.339.517,62	0,00
17. Außerordentliche Aufwendungen		3.282.134,72	0,00
18. Außerordentliches Ergebnis		12.057.382,90	0,00
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-33.528.468,43	0,00
davon Auflösung Steuerrückstellungen € 34.299.393,30			
20. Sonstige Steuern		33.682,78	33.333,80
21. Jahresüberschuss		52.833.966,82	13.986.984,62
22. Gewinnvortrag		16.071.175,06	2.084.190,44
23. Bilanzgewinn		68.905.141,88	16.071.175,06

ANHANG

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2003 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften entsprechend den Bestimmungen des HGB aufgestellt und dabei das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Abweichend vom Formblatt wird auf der Aktivseite der Posten Andere Finanzanlagen und auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

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

Anlagevermögen

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

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit den durch die Verschmelzung (1996) übernommenen Buchwerten fortgeführt. Die Zugänge ergeben sich aus Einzahlungen in die Kapitalrücklage und Kapitalerhöhungen in Verbindung mit der Euro-Umstellung.

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

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Abschreibungen

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

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

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

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab 01.01.1991 ebenfalls bei Neubezügen die Betriebsvorrichtungen in 8 Jahren, die Außen-

anlagen in 10 Jahren sowie die Baukosten in 25 Jahren abgeschrieben.

Für die im Jahre 2003 bezogenen Bauten wurden die Abschreibungen zeitanteilig entsprechend dem Bezugstermin vorgenommen.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 3 und 10 Jahren. Die Abschreibung erfolgt linear. Von der Vereinfachungsregel der R 44 Abs. 2 S. 3 EStR wird Gebrauch gemacht.

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

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

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

Umlaufvermögen

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

Die Heizölbestände und Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertberichtigungen

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

Aktivischer Rechnungsabgrenzungsposten

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

Pensionsrückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen

Umfang und Höhe der übrigen Rückstellungen entsprechen einer vernünftigen, vorsichtigen kaufmännischen

Beurteilung. Die Gesellschaft hat von der Möglichkeit, Rückstellungen für in den Monaten vier bis zwölf durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen zu bilden, keinen Gebrauch gemacht.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Passivischer Rechnungsabgrenzungsposten

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

Latente Steuern

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

B. Angaben zur Bilanz

AKTIVA

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

Die unfertigen Leistungen (T€

28.161,6) betreffen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer.

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

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

Forderungen	31.12.2003 (31.12.2002) EUR	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR
aus Vermietung	979.703,47	40.050,58
	(966.865,42)	(56.499,71)
aus Verkauf von Grundstücken	10.150,00	0,00
	(43.619,99)	0,00
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
	(7.328,98)	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
	(909,31)	0,00
gegen verbundene Unternehmen	22.220.647,37	0,00
	(25.822.252,52)	0,00
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.519.536,39	0,00
	(2.283.949,85)	0,00
gegen Gesellschafter	22.686.458,87	0,00
	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	6.693.050,64	0,00
	(5.091.079,26)	0,00
	56.109.546,74	40.050,58
	(34.216.005,33)	(56.499,71)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte		Abschreibung	
	Stand 01.01.2003	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ und -)	Stand 31.12.2003	Stand 01.01.2003	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002	2003
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	750.800,31	70.973,62	2.473,91	0,00	819.300,02	434.781,31	165.043,62	2.473,91	0,00	597.351,02	221.949,00	316.019,00	165.043,62
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte mit Wohnbauten	617.077.283,15	2.936.666,52	526.833,13	13.304.667,36	632.791.783,90	279.864.470,32	13.563.808,01	504.828,59	0,00	292.923.449,74	339.868.334,16	337.212.812,83	13.563.808,01
Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.448.742,56	0,00	0,00	468.920,37	46.917.662,93	18.143.514,23	1.381.901,37	0,00	0,00	19.525.415,60	27.392.247,33	28.305.228,33	1.381.901,37
Grundstücke ohne Bauten	13.522.887,75	0,00	0,00	-5.250.528,07	8.272.359,68	2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	5.370.010,78	10.620.538,85	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	0,00	0,00	0,00	68.725,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.725,46	68.725,46	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.173.095,51	319.502,23	289.020,84	0,00	3.203.576,90	1.937.241,51	520.179,25	247.460,86	0,00	2.209.959,90	993.617,00	1.235.854,00	520.179,25
Anlagen im Bau	6.808.746,40	17.757.913,83	295.674,89	-5.858.530,12	18.412.455,22	0,00	240.257,49	240.257,49	0,00	0,00	18.412.455,22	6.808.746,40	240.257,49
Bauvorbereitungskosten	3.127.746,92	258.947,38	4.999,99	-2.664.529,54	717.164,77	0,00	4.999,99	4.999,99	0,00	0,00	717.164,77	3.127.746,92	4.999,99
	690.227.227,75	21.273.029,96	1.116.528,85	0,00	710.383.728,86	302.847.574,96	15.711.146,11	997.546,93	0,00	317.561.174,14	392.822.554,72	387.379.652,79	15.711.146,11
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	137.153.476,73	4.090.555,05	0,00	0,00	141.244.031,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.244.031,78	137.153.476,73	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.766.286,69	0,00	56.582,45 ¹⁾	0,00	2.709.704,24	894.971,69	0,00	0,00	171.493,67	723.478,02	1.986.226,22	1.871.315,00	0,00
Beteiligungen	281.210,53	350.000,00	0,00	0,00	631.210,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	631.210,53	281.210,53	0,00
Andere Finanzanlagen	105.116,64	5.131,32	0,00	0,00	110.247,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110.247,96	105.116,64	0,00
	140.306.090,59	4.445.686,37	56.582,45	0,00	144.695.194,51	894.971,69	0,00	0,00	171.493,67	723.478,02	143.971.716,49	139.411.118,90	0,00
	831.284.118,65	25.789.689,95	1.175.585,21	0,00	855.898.223,39	304.177.327,96	15.876.189,73	1.000.020,84	171.493,67	318.882.003,18	537.016.220,21	527.106.790,69	15.876.189,73

1) Tilgung

PASSIVA

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

Gesellschafter

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

Aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 09. Dezember 2003 wurden im Geschäftsjahr 2003 Kapitalrücklagen in Höhe von 4,0 Mio. € an die Stadt Frankfurt am Main ausgekehrt.

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 nach Übertragung auf Neuinvestitionen entsprechend der planmäßigen Abschreibung der Gebäude in Höhe von 2 v. H. p. a.

Der Auflösungsbetrag von 88.748,00 € wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2003 erfolgte in Höhe von 458.490,00 € eine Einstellung in den Sonderposten. Der entsprechende

Aufwand wird im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

Ohne die Veränderung des Sonderpostens ergäbe sich ein um 369.742,00 € höherer Jahresüberschuss.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 218.705,00 € erhöht. Von den ausgewiesenen Rückstellungen sind 8.350.689,00 € (Vj. 8.244.459,00 €) unverfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für strittige sonstige Steuern.

Die zum 31.12.2002 bestandene Rückstellung für Körperschaftsteuer haben wir in Höhe von T€ 34.299,4 erfolgswirksam aufgelöst.

Nach drei Grundsatzurteilen des Bundesfinanzhofes, der bei Parallelverfahren die Rechtsfrage der körperschaftsteuerlichen Mehrabführungen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen innerhalb eines Organkreises einerseits zu unseren Gunsten entschieden hat, dem Finanzamt andererseits durch Verfügung der Oberfinanzdirektion Frankfurt und des HMdF eine Entscheidung über die anhängigen Einspruchsverfahren untersagt wurde, haben wir Klage bei dem Finanzgericht eingereicht. Aufgrund der vorliegenden BFH-Urteile sind wir davon überzeugt, dass wir im anhängigen Finanzgerichtsverfahren obsiegen werden und somit die Rückstellung für Körperschaftsteuer aufzulösen ist.

Dementsprechend wurde die unter den sonstigen Rückstellungen gebildete Rückstellung für Zinsen aus Steuern in Höhe von T€ 14.352,8 aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2003 wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	T€
- unterlassene Instandhaltung (1.-3. Monat)	3.792,0
- Jahresabschlusskosten (interne und externe)	242,9
- Urlaubsansprüche/Überstunden	311,6
- Jubiläumswendungen	254,8
- Kosten der Verbrauchserfassung	1.005,7
- Betriebskosten	459,0
- Übrige	1.168,9
	7.234,9

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

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

Rücklagenspiegel	Stand 31.12.2003	Umgliederung (+ und -)	Einstellung (+) Entnahme (-)	Stand 31.12.2003
	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	46.016,3	0,0	-4.000,0	42.016,3
Bauerneuerungsrücklage	22.181,6	0,0	0,0	22.181,6
Freie Rücklage	24.538,8	0,0	0,0	24.538,8
	92.736,7	0,0	-4.000,0	88.736,7

C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T€ 81.315,3), Umlagen und Gebühren (T€ 28.973,2), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 480,7) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 288,2). Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Die **Bestandserhöhung bei den unfertigen Leistungen** beträgt T€ 853,5.

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 932,7 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 1.338,5 auf

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 88,7 auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 171,5 auf Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	T€
Betriebskosten	29.449,6
Instandhaltungskosten	56.258,6
andere Aufwendungen	466,0
	86.174,2

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 351,7 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den

Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Forderungen, Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten mit Rücklageanteil (T€ 458,5) und die Instandhaltungszuschüsse an die Organtöchter in Höhe von T€ 3.309,4.

In den **Abschreibungen auf Sachanlagen** sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 245,3 enthalten.

Die **außerordentlichen Erträge** beinhalten den Ertrag aus der Auflösung der Rückstellung für Zinsen (T€ 14.352,8) und Zinserträge für die im Jahr 1999 gezahlte Körperschaftsteuer (T€ 986,7).

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.517.994,73	6.363.334,46	18.257.889,22	126.896.771,05	148.458.838,63	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	123.950.823,18	2.445.983,96	10.180.974,20	111.323.865,02	123.950.823,18	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	29.691.945,88	29.691.945,88	0,00	0,00	0,00	rechte
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.508.751,91	1.508.751,91	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.702.870,57	16.702.870,57	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.042.479,69	39.042.479,69	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.276.141,13	6.276.141,13	0,00	0,00	0,00	
	(340.202,71)	(340.202,71)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	368.691.007,09	102.031.507,60	28.438.863,42	238.220.636,07	272.409.661,81	
	(364.711.210,31)	(90.115.321,74)	(30.776.423,87)	(243.819.464,70)	(269.395.432,82)	

(in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)

Die **außerordentlichen Aufwendungen** beinhalten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 1.823,1) und Zinsaufwendungen für zurückzuzahlende Steuererstattungen (T€ 1.459,0).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Körperschaftsteuer (T€ 34.299,4) und Aufwendungen für vom Finanzamt mit den Tochtergesellschaften vorgenommene Aufrechnungen aus den Jahren 1996 und 1997 (T€ 4.640,3).

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

D. Sonstige Angaben

Für zwei verbundene Unternehmen wurden 17 Bürgschaften in Höhe von insgesamt T€ 3.091,7 übernommen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2003 waren durchschnittlich 241 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 177 Angestellte und 64 gewerbliche Arbeitnehmer. Von den Angestellten waren sieben, von den gewerblichen Mitarbeitern waren 21 Arbeitnehmer teilzeitbeschäftigt. Die Gesellschaft beschäftigt sechs Auszubildende.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen:	
Im Geschäftsjahr 2003 gezahlte Erbbauzinsen	351,7
Im Geschäftsjahr 2004 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen p.a.	351,8
Aus Mietverträgen:	
fällig 2003	205,3
fällig 2004 und 2005	410,0
Aus Wartungsverträgen:	
fällig 2003	142,0
fällig 2004 und 2005	290,0
Neubau und Sanierung:	
noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	25.547,0

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, von dem im Geschäftsjahr 2003 erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 52.833.966,82 € und dem Gewinnvortrag in Höhe von 16.071.175,06 € 64.000.000,00 € in andere Gewinnrücklagen einzuteilen und 4.905.141,88 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe der Gesellschaft

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Hans-Jürgen Bosinger
(ab 01.01.2004)

Ass. jur. Albrecht Glaser
Rechtsanwalt Frank Junker

AUFSICHTSRAT

Oberbürgermeisterin Petra Roth /
(Vorsitzende)

Bürgermeister Achim Vandreike /
1. stellv. Vors. ab 14.06.2002

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

Peter Bachmann /
Kfm. Angestellter

Stadtverordneter Ulrich Baier /
Lehrbeauftragter

Ulrich Caspar /
Unternehmensberater, MdL

Peter Curth /
Techn. Angestellter

Hans Günther Diehl /
Dipl.-Ing.

Franz Frey /
Hauptamtlicher Stadtrat

Stadtverordnete Ursula Gauls /

Hotelkauffrau

Rüdiger Heinisch /
Dipl.-Ing.

Stadtkämmerer Horst Hemzal

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

Jürgen Hohlfeld /
Gärtnermeister

Stadtverordneter Robert Lange /
Bankkaufmann

Dr. Albrecht Magen /
Rechtsanwalt, ehrenamtl. Stadtrat

Paul Martin /
Hausmeister

Andrea Ost /
Kfm. Angestellte

Stadtverordnete Elke Sautner /
Helferin bei Behinderten

Gisela Stock /
Kfm. Angestellte

Karin Vater /
Dipl.-Kauffrau

Aufwendungen für Organe

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

Die Pensionsrückstellung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31.12.2003 T€ 2.829,3. Pensionszahlungen wurden in Höhe von T€ 242,8 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2003 insgesamt 2.460,00 €.

Frankfurt am Main, 26. März 2004

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung


(Junker) (Glaser) (Bosinger)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2003 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 Bilanzie-

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

Frankfurt am Main, 05. April 2004

PwC Deutsche Revision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Manus
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Dr. Philipps
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2003

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

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

sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Die kassen- und rechnungsmäßige Überwachung des Geschäftsbetriebes nahm das Revisionsamt der Stadt Frankfurt am Main im Auftrage des Aufsichtsrates vor. Der Jahresabschluss wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft. Nach dem Ergebnis der Abschlussprüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2003 erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 52.833.966,82 € und dem Gewinnvortrag in Höhe von 16.071.175,06 € 64.000.000,00 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen und 4.905.141,88 € auf neue Rechnung vorzutragen. Nach Abschlussprüfung erteilte die PwC Deutsche Revision AG am 05.04.2004 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der Gesellschaft dankt der Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Frankfurt am Main, 05. Juli 2004



Petra Roth
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Konzerngesellschaften und wesentliche Beteiligungsgesellschaften

Name und Sitz der Gesellschaft

	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Anteilseigner
	T€	%	T€	
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen				
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main	260.174,0			
HELLERHOF GmbH, (***) 1) Frankfurt am Main	34.391,1	83,47	9.111,3 (2003)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Frankfurter Aufbau AG, *) 1) Frankfurt am Main	66.455,0	96,80		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MIBAU GmbH, (***) 1) Frankfurt am Main	22.450,9	92,09	3.042,0 (2003)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
WOHNHEIM Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnheime und Arbeiterwohnungen mbH, (***) Frankfurt am Main 1)	80.789,1	98,81	15.384,9 (2003)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, (**) Frankfurt am Main	25,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen				
Urbane Projekte GmbH, (**) Frankfurt am Main	25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
3. Assoziierte Unternehmen, (nicht konsolidierte Unternehmen)				
MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main	645,0	50,00	-473,0 (2003)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
PH Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main	-0,6	50,00	-24,90 (2003)	Frankfurter Aufbau AG
4. Sonstige Beteiligungen				
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3.188,8	40,00	128,7 (2002)	je 20 v. H. ABG FRANKFURT HOLDING GmbH HELLERHOF GmbH

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

*) Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG FH GmbH

**) Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG FH GmbH

Geschäftsverlauf 2003

Der Konzern blickt trotz stagnierender Konjunktur auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Er bewirtschaftet und betreut zum 31.12.2003 50.340 (Vj. 50.690) Wohnungen und Wohnheimplätze, 25.679 (Vj. 24.389) Garagen und Stellplätze (einschließlich Parkhäuser) und 1.217 (Vj. 1.190) Gewerbeeinheiten und sonstige Einrichtungen. Die Verringerung des Wohnungsbestandes (350 Wohnungen) ist auf zwei Abrissmaßnahmen zurückzuführen, für die Neubauten entstehen.

Wie in den vorangegangenen Jahren war das Geschäftsjahr 2003 von hohen Aufwendungen im Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbereich im Konzern geprägt. Der Instandhaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 101,5 Mio. € auf 104,9 Mio. € erhöht. Es ist geplant, auch in den Folgejahren die Investitionen im Bestand auf diesem Niveau durchzuführen. Damit soll eine nachhaltige Bestands- und Wohnumfeldverbesserung erreicht werden, die den steigenden Anforderungen der Nachfrage bezüglich Ausstattung und Qualität gerecht wird, gleichzeitig die Konzernwohnungen konkurrenzfähig erhält. Folge dieser Unternehmenspolitik sind moderat ansteigende Mieterträge und Leerstände auf niedrigem Niveau.

Erfolgreich fortgesetzt wurde die Akquisition von Mietinteressenten über örtliche Tageszeitungen und das Internet. Durch diese Akquisitions- und Marketingstrategie konnte die Vermietung des Bestandes mit großem Erfolg gesichert und die Ertragsausfälle durch vermietungsbedingte Leerstände auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr gehalten werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen übersteigt nach wie vor

das vorhandene Angebot. Insgesamt kann die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Frankfurt als zufrieden stellend bezeichnet werden. Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage im gewerblichen Immobilienbereich rückläufig, mit der Folge sinkender m²-Preise bzw. längeren Leerstandszeiten.

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

Neben umfangreichen Investitionen in den Bestand widmete sich der Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin dem Wohnungsneubau sowie Bauträgermaßnahmen in angemessenem Umfang. So konnten die Neubauprojekte Preungesheim-Ost (1. Teilabschnitt) und die Baseler Arkaden erfolgreich abgeschlossen und zwei Tiefgaragen im Zentrum von Frankfurt sowie ein Parkhaus in Frankfurt am Main-Höchst eröffnet werden. Des Weiteren wurde mit dem Bau von Mietwohnungen in der City-West und Preungesheim-Karree und einer Tiefgarage im Bereich Goetheplatz begonnen.

Im Rahmen des Joint-Venture mit der Metallgesellschaft Vermögensverwaltungs AG (mgvv AG) tritt die ABG FH GmbH über das Gemeinschaftsunternehmen MERTON WOHNPROJEKT GmbH als Bauträger in Frankfurt am Main auf. Im Bereich des zweiten Bauabschnittes wurden im Jahr 2003 59 von 60 Einfamilienhäusern, 31 von 31 Geschosswohnungen und 24 von 25 Stadthäusern veräußert. Aufgrund der guten Nachfrage wurde bereits früher als geplant mit dem dritten Bauabschnitt begonnen. Für 14 Wohnungen und 21 Reihenhäuser ist die Fertigstellung im März erfolgt bzw. für Dezember 2004 geplant. Der Verkauf verläuft erfolgreich.

Die Geschäftstätigkeit im Architekten- und Ingenieurbereich ist weiterhin rückläufig, in der Projektentwicklung nahezu unverändert.

Aufgrund dieser allgemeinen negativen Entwicklung in den technischen Geschäftsfeldern hat sich die Mitarbeiterzahl in diesem Bereich von 156 auf 133 verringert. Mit dem zum 31.12.2003 vorhandenen Resthonorarvolumen (0,4 Milliarden €) wird weiterhin eine globale Auslastung des Personals für 9 Monate sichergestellt.

Da mit einer Stabilisierung im Baubereich frühestens 2006 zu rechnen ist, hat das Unternehmen zur Sicherung und Verbesserung der Ertragsfähigkeit und Kostenstruktur nicht nur das Personal der Auftragslage angepasst, sondern wird mit Umstrukturierungsmaßnahmen entsprechende Vorkehrungen zur Effizienzsteigerung treffen und die technischen Abteilungen der FAAG zum 01.01.2005 in eine eigenständige Gesellschaft ausgliedern.

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

Konzernlagebericht

Lage der Gesellschaft

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2003		31.12.2002	
	T€	v. H.	T€	v. H.
Anlagevermögen	1.295,9	85,8	1.275,7	85,5
Umlaufvermögen	214,6	14,2	216,2	14,5
	1.510,5	100,0	1.491,9	100,0

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von 374,3 Mio. €, das sich gegenüber dem Vorjahr um 126,4 Mio. € erhöht hat. Von dieser Erhöhung entfallen 50,7 Mio. € auf die Umgliederung des Sonderpostens mit Rücklageanteil in andere Gewinnrücklagen.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 1,2 v. H. auf 1.510,5 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme 24,8 v. H. (Vj. 16,6 v. H.); die Erhöhung der Eigenkapitalquote resultiert neben der Umgliederung im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis als Folge der Auflösung von Rückstellungen für Körperschaftsteuer, für Zinsen auf Steuern und die Einbuchung von Forderungen gegenüber dem Finanzamt.

Die Investitionen in das Anlagevermögen belaufen sich im Geschäftsjahr 2003 auf 77,7 Mio. €. Hierbei sind neben den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen insbesondere die erwähnten Neubaumaßnahmen (Baseler Arkaden, Bau von Tiefgaragen) zu nennen.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird nunmehr zu 28,9 v. H. (Vj. 23,8 v. H.) durch eigene Mittel (bilanzielles Eigenkapital) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristige zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 95,1 v. H. (Vj. 94,5 v. H.).

Der Finanzmittelbestand des Konzerns beläuft sich auf 34,0 Mio. €.

Der Konzern verfügt außerdem über ausreichende nicht in Anspruch genommene Kreditlinien. Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz des guten Jahresergebnisses deutlich vermindert. Hinsichtlich der Ursachen verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung.

Die Ertragslage war im Wesentlichen durch die Sondereinflüsse wie die Auflösung der Rückstellungen für Körperschaftsteuer und die damit im Zusammenhang stehende Rückstellung für Zinsaufwendungen geprägt, was zur Ergebnisverbesserung beigetragen hat.

Kapitalflussrechnung

	2003 T€	2002 T€
Konzernjahresüberschuss	79.829	14.886
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	51.761	52.638
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen*	-66.446	9.490
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung des Sonderpostens)	0	-23.829
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Zuführung zum Sonderposten)	6.239	40.191
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.200	-14.570
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14.610	28.057
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.481	-50.508
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	59.054	56.355
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.994	24.952
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-77.217	-99.175
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-158	-538
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	36	32
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-355	-125
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-70.700	-74.854
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-131	-131
Auskehrung Kapitalrücklagen an die Stadt Frankfurt am Main	-4.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	44.895	40.182
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-38.993	-39.111
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.771	940
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.875	-17.559
Finanzmittelfonds am 01. Januar	66.560	84.119
Finanzmittelbestand am 31. Dezember**	56.685	66.560

*) Ohne Berücksichtigung der Umbuchung des Sonderpostens zu den Rückstellungen für latente Steuern (T€ 33.807).

***) Flüssige Mittel (T€ 33.998) zzgl. bei der Stadt Frankfurt am Main angelegte Tagesgelder (T€ 22.687), die unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen werden.

Risiken der künftigen Entwicklung und voraussichtliche Entwicklung

Die Finanzverwaltung hat Ende des Geschäftsjahres 1999 und im ersten Quartal 2000 geänderte Steuerbescheide für die Jahre 1992 bis 1999 für die Gesellschaft und deren Organtöchter im Zusammenhang mit der Problematik der Körperschaftsteuerlichen Mehrabführung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen innerhalb eines Organkreises erlassen. Gegen diese Bescheide wurde Einspruch eingelegt und die Aussetzung der Vollziehung beantragt, da der Konzern der Auffassung ist, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung nicht im Einklang mit § 13 Abs. 3 Körperschaftsteuergesetz steht. Der Aussetzung der Vollziehung wurde von der Finanzverwaltung zugestimmt. In den Jahresabschlüssen der Vorjahre wurde dem Steuer- und Zinsaufwand durch die Bildung von Steuer- und sonstigen Rückstellungen Rechnung getragen.

Mitte Dezember 2002 sind drei Grundsatzurteile des Bundesfinanzhofes ergangen, in denen die oben erläuterte Rechtsfrage zu unseren Gunsten entschieden wurde. Daraufhin haben wir das Finanzamt gebeten, unseren Einsprüchen stattzugeben. Durch eine Verfügung der Oberfinanzdirektion Frankfurt und des HMdF sowie dem Verweis auf die Länderfinanzministerkonferenz wurde dem Finanzamt eine Einspruchsentscheidung untersagt. Daraufhin haben wir Untätigkeitsklage beim Finanzgericht Kassel erhoben. Ein Urteil liegt zurzeit noch nicht vor, da aber die BFH-Urteile, die unsere Rechtsauffassung bestätigen, unter Einbeziehung des BMF und des Finanzministeriums NRW ergangen sind, sind wir der Auffassung, dass wir im Finanzgerichtsverfahren obsiegen werden. Dementsprechend wurde die Rückstellung für Körper-

schaftsteuer und Rückstellung für Zinsen erfolgswirksam aufgelöst.

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

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

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

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

Infolgedessen und aufgrund der Tatsache, dass das Ergebnis des Berichtsjahres durch die Auflösung von Rückstellungen wesentlich beeinflusst war, wird sich das Gesamtergebnis des laufenden Geschäftsjahres 2004 mit T€ 2.750,7 und das Ergebnis des Jahres 2005 mit T€ 2.407,0 voraussichtlich auf wesentlich niedrigerem Niveau bewegen als das Ergebnis des Jahres 2003.

Konzernbilanz zum 31.12.2003

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		409.965,19	556.803,60
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.107.786.482,73		1.104.516.618,02
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	136.240.417,50		104.413.802,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.145.892,23		17.482.499,31
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92.525,30		92.525,30
Bauten auf fremden Grundstücken	2.634.759,54		3.044.657,54
Technische Anlagen und Maschinen	755.490,00		647.372,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.943.781,23		5.582.687,84
Anlagen im Bau	26.749.360,15		34.628.094,03
Bauvorbereitungskosten	2.166.910,93	1.294.515.619,61	4.141.887,69
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	118.233,35		118.233,35
Beteiligungen	643.867,03		293.867,03
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		511,29
Sonstige Ausleihungen	54.682,76		88.509,23
Andere Finanzanlagen	115.447,96	932.231,10	110.316,64
Anlagevermögen gesamt		1.295.857.815,90	1.275.718.385,63
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	7.384,90		5.793,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	332.159,88		332.120,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.336.824,05		1.744.498,19
Andere unfertige Leistungen	101.508.582,76		106.114.038,85
Andere Vorräte	176.843,81	103.361.795,40	236.165,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	4.080.526,63		3.334.157,57
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	34.659,50		3.414.410,24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	151.589,77		140.372,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.138.696,07		20.352.344,45
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	269.784,82		2.816.194,80
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.722.033,80		2.283.949,85
Forderungen gegen Gesellschafter	22.686.458,87		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	23.558.756,77	76.642.506,23	8.344.605,85
Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		33.998.469,04	66.560.488,04
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	551.714,66		361.783,09
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	82.236,40	633.951,06	100.364,48
		1.510.494.537,63	1.491.859.673,56
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä., davon gegenüber Gesellschafter	271.503.944,00		230.110.382,36
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	(113.157.029,04)		(102.914.942,39)
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	10.143.432,07		7.665.576,64
	5.329.922,77		6.135.823,52

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		102.532.173,04	102.532.173,04
Kapitalrücklage		42.016.269,31	46.016.269,31
Andere Gewinnrücklagen		95.318.884,07	44.607.714,24
davon Verrechnung Sonderposten mit Rücklageanteil zum 01. Januar 2003 50.711.169,83 €			
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		47.432.545,93	47.432.545,93
Konzernbilanzgewinn/-verlust		79.238.610,48	-458.874,03
Anteil anderer Gesellschafter		7.801.820,28	7.801.784,51
		374.340.303,11	247.931.631,00
Sonderposten mit Rücklageanteil		0,00	84.518.616,37
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	15.797.798,00		15.689.173,00
Steuerrückstellungen	33.753.903,19		43.058.450,89
davon latente Steuern € 33.622.225,682			0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.273.500,00		2.135.000,00
Sonstige Rückstellungen	40.247.801,35	91.073.002,54	62.828.935,41
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	593.386.303,57		585.428.194,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	302.149.042,65		304.204.978,66
Erhaltene Anzahlungen	102.624.708,57		106.293.462,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.561.100,36		7.399.333,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.859.759,72		29.274.741,92
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.880,55		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	9.450.699,81		2.693.761,96
davon aus Steuern € 6.349.128,96			(351.963,25)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 8.052,84		1.044.042.495,23	(42.794,17)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.038.736,75	403.412,05
		1.510.494.537,63	1.491.859.673,56
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä., davon gegenüber Gesellschafter	271.503.944,00		230.110.382,36
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	(113.157.029,04)		(102.914.942,39)
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	10.143.432,07		7.665.576,64
	5.329.922,77		6.135.823,52

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2003

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	305.611.490,36		296.093.740,37
aus dem Verkauf von Grundstücken	213.400,84		10.858.056,84
aus Betreuungstätigkeit	1.084.158,02		394.228,76
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.201.134,78		22.636.878,60
	329.110.184,00		329.982.904,57
Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten unfertigen Leistungen		-4.875.099,65	1.020.678,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.819.624,64	3.145.688,84
Sonstige betriebliche Erträge		11.911.287,45	47.967.901,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	193.172.282,75		183.423.303,84
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	402.206,46		5.794.150,67
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.549.839,83	196.124.329,04	4.815.995,59
		143.841.667,40	188.083.722,74
Rohergebnis			
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	34.638.643,42		35.762.120,76
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.060.791,64	45.699.435,06	10.506.208,52
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		51.760.564,33	52.638.114,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		15.292.984,91	51.459.950,94
Erträge aus Gewinnabführung		137.454,24	1.453.906,61
Erträge aus Beteiligungen		0,00	460.022,50
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.753,48	9.203,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.410.574,49	3.246.006,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		26.185.494,05	27.772.424,67
		7.461.971,26	15.114.042,21
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			
Außerordentliche Erträge		22.154.055,21	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		3.282.134,72	0,00
Außerordentliches Ergebnis		18.871.920,49	0,00
davon aus Auflösung von Rückstellungen	42.926.773,38		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-53.664.930,86		182.947,87
Sonstige Steuern	169.482,92		45.250,20
		79.829.339,69	14.885.844,14
Konzernjahresüberschuss			
Verlustvortrag		-458.874,03	-15.212.874,76
Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne		131.855,18	131.843,41
		79.238.610,48	-458.874,03

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

Allgemeines

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2003 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 2003 erstellt.

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

Konsolidierungskreis

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

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Ende des Geschäftsjahres 1999 von der FAAG erworbene 51%ige Beteiligung an der Theodor-Stern-Kai Projekt GmbH, Frankfurt am Main, wurde im Geschäftsjahr 2002 auf 100 v. H. aufgestockt und in 2003 in die Urbane Projekte GmbH, Frankfurt am Main, umfirmiert. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung für den Konzernabschluss unterblieb die Einbeziehung in den Konzernabschluss. Des weiteren unterblieb die Konsolidierung der 50%igen Beteiligung der FAAG an der PH Goetheplatz GmbH (Stammkapital T€ 25). Die Gesellschaft hat ihre operative Tätigkeit im Jahr 2003 aufgenommen und das Geschäftsjahr 2003 mit einem Fehlbetrag von T€ 24,9 abgeschlossen. Ebenso wurden beide Gesellschaften wie auch die MERTON WOHNPROJEKT GmbH wegen ihrer untergeordneten Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bewertet, sondern zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Das Stammkapital der MERTON WOHNPROJEKT GmbH beträgt 25.000,00 €,

der Jahresfehlbetrag 2003 beträgt T€ 473,0.

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der **Buchwertmethode** gemäß § 301 (1) Nr. 1 HGB. Das anteilige Eigenkapital der bereits konsolidierten Tochterunternehmen wurde mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft **zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung** (31.12.1993) verrechnet. Soweit sich aktive Unterschiedsbeträge ergeben, werden sie mit passiven Unterschiedsbeträgen im Eigenkapital saldiert ausgewiesen. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte wurden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode).

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sind gegeneinander verrechnet worden. Zwischenergebnisse waren aufgrund Geringfügigkeit nicht zu eliminieren. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2003, erstellt.

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

Für die bestehenden Minderheitenanteile an der HELLERHOF GmbH, der

MIBAU GmbH, der FAAG und der WOHNHEIM GmbH wurde ein Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

Im Zusammenhang mit dem im Vorjahr geänderten Verfahren bei der internen Abrechnung von Architekten- und Ingenieurleistungen erfolgt im

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2003 der Ausweis des noch nicht abgerechneten Leistungsfortschritts der Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von 25,6 Mio. € (Vj. 33,2 Mio. €) unter der Position Unfertige Leistungen.

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. Januar 2003 der Ausweis des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Konzernabschluss-ebene nicht mehr zulässig.

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Soweit erforderlich, werden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

über 25 Jahre abgeschrieben.

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

Entsprechend der steuerlichen Vereinfachungsregelung wird auf die in der ersten Jahreshälfte zugegangenen beweglichen Vermögensgegenstände der volle Jahresabschreibungsbetrag verrechnet und auf die Zugänge in der zweiten Jahreshälfte die halbe Jahresrate.

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

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen und die Wertpapiere des Anlagevermögens** 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.

Entwicklung des Anlagevermögens 2003

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2003	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ und -)	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2003	Stand 01.01.2003	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Stand 31.12.2003	Stand 31.12.2003	Stand Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.249.840,48	158.174,61	125.336,24	0,00	0,00	2.282.678,85	1.693.036,88	305.013,02	125.336,24	0,00	1.872.713,66	409.965,19	556.803,60
II. Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche	1.877.892.433,33	19.999.486,14	1.459.705,73	27.609.215,64	0,00	1.924.041.429,38	773.375.815,31	43.686.557,57	810.192,11	2.765,88	816.254.946,65	1.107.786.482,73	1.104.516.618,02
Rechte mit Wohnbauten													
Grundstücke und grundstücksgleiche	209.730.821,84	6.375.279,11	31.438,21	30.777.128,08	0,00	246.851.790,82	105.317.019,08	5.295.627,56	2.684,21	1.410,89	110.611.373,32	136.240.417,50	104.413.802,76
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten													
Grundstücke und grundstücksgleiche	20.655.038,52	913.920,99	0,00	-5.250.528,07	0,00	16.318.431,44	3.172.539,21	0,00	0,00	0,00	3.172.539,21	13.145.892,23	17.482.499,31
Rechte ohne Bauten													
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92.525,59	0,00	0,00	0,00	0,00	92.525,59	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	92.525,30	92.525,30
Bauten auf fremden Grundstücken	7.622.519,30	0,00	0,00	0,00	0,00	7.622.519,30	4.577.861,76	409.898,00	0,00	0,00	4.987.759,76	2.634.759,54	3.044.657,54
Technische Anlagen und Maschinen	993.301,04	216.367,92	0,00	85,56	0,00	1.209.754,52	345.929,04	108.335,48	0,00	0,00	454.264,52	755.490,00	647.372,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.047.781,69	1.168.718,59	767.671,20	0,00	0,00	18.448.829,08	12.465.093,85	1.709.875,22	669.921,22	0,00	13.505.047,85	4.943.781,23	5.582.687,84
Anlagen im Bau	34.632.270,80	47.418.480,40	5.259.936,48	-50.041.454,57	0,00	26.749.360,15	4.176,77	240.257,49	240.257,49	-4.176,77	0,00	26.749.360,15	34.628.094,03
Bauvorbereitungskosten	4.141.887,69	1.124.469,87	4.999,99	-3.094.446,64	0,00	2.166.910,93	0,00	4.999,99	4.999,99	0,00	0,00	2.166.910,93	4.141.887,69
	2.173.808.579,80	77.216.723,02	7.523.751,61	0,00	0,00	2.243.501.551,21	899.258.435,31	51.455.551,31	1.728.055,02	0,00	948.985.931,60	1.294.515.619,61	1.274.550.144,49
III. Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	118.233,35	0,00	0,00	0,00	0,00	118.233,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.233,35	118.233,35
Beteiligungen	293.867,03	350.000,00	0,00	0,00	0,00	643.867,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	643.867,03	293.867,03
Wertpapiere des Anlagevermögens	818,07	0,00	818,07	0,00	0,00	0,00	306,78	0,00	306,78	0,00	0,00	0,00	511,29
Sonstige Ausleihungen	96.648,56	0,00	35.048,81	0,00	1.222,34	62.822,09	8.139,33	0,00	0,00	0,00	8.139,33	54.682,76	88.509,23
Andere Finanzanlagen	110.316,64	5.131,32	0,00	0,00	0,00	115.447,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.447,96	110.316,64
	619.883,65	355.131,32	35.866,88	0,00	1.222,34	940.370,43	8.446,11	0,00	306,78	0,00	8.139,33	932.231,10	611.437,54
Anlagevermögen	2.176.678.303,93	77.730.028,95	7.684.954,73	0,00	1.222,34	2.246.724.600,49	900.959.918,30	51.760.564,33	1.853.698,04	0,00	950.866.784,59	1.295.857.815,90	1.275.718.385,63

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

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für 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

die AXA Bank AG, Köln, mit TDM 3,9 (T€ 2,0).

Angaben zur Bilanz

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

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 75.517,2) und Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 25.619,6) ausgewiesen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	T€	T€
der Vermietung	40,1	(56,5)
anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	(4.088,7)
Sonstige Vermögensgegenstände	0,5	(0,5)

Eigenkapital

Das **Stammkapital** (gezeichnete Kapital) beträgt am Bilanzstichtag TDM 200.535,5 (T€ 102.532,2). Gesellschafter ist die Stadt Frankfurt am Main mit TDM 200.531,6 (T€ 102.530,2) und

Der in den Vorjahren ausgewiesene **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde gemäß § 281 Abs. 1 HGB gebildet. Er enthielt steuerlich zulässige Abschreibungen gemäß § 6 b EStG, § 7 b EStG 1949-1965 und § 82 i EStDV.

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

	31.12.2003	31.12.2002
	EUR	EUR
Unfertige Leistungen	556.340,75	540.795,11
Forderungen aus		
- Vermietung	42.993,44	7.792,57
- Betreuungstätigkeit	148.253,12	90.267,15
- anderen Lieferungen und Leistungen	7.727.755,89	5.287.932,86
- Sonstige Vermögensgegenstände	64.170,92	401.812,06
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	278.611.956,33	280.791.596,15
- Erhaltene Anzahlungen	4.954.718,24	6.011.736,39
Verbindlichkeiten aus		
- Vermietung	369.154,02	248.524,63
- Lieferungen und Leistungen	43.366,80	9.647,93
- Sonstige Verbindlichkeiten	1.010.515,74	4.756,68

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. Januar 2003 der Ausweis des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Konzernabschluss-ebene nicht mehr zulässig. Entsprechend erfolgte zum 01.01.2003 eine Umgliederung des Sonderpostens in andere Gewinnrücklagen (T€ 50.711,2) sowie Rückstellung für latente Steuern (T€ 33.807,4).

Rückstellungen

Von den **Pensionsrückstellungen** entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T€ 7.805,4. Von den Pensionsanwartschaften sind T€ 595,5 verfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die strittige sonstige Steuer.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 359.949,93 € erfasst. Hiervon entfallen 433.554,80 € auf die Eliminierung der Erträge bzw. Aufwendungen aus der Auflösung bzw. Rückführung des Sonderpostens mit Rücklageanteil sowie gegenläufig 73.605,67 € auf sonstige erfolgswirksame Konsolidierungsmaßnahmen.

Die zum 31.12.2002 bestandene Rückstellung für Körperschaftsteuer wurde in Höhe von T€ 42.853,1 erfolgswirksam aufgelöst.

Nach drei Grundsatzurteilen des Bundesfinanzhofes, der bei Parallelverfahren die Rechtsfrage der körperschaftsteuerlichen Mehrabführungen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen innerhalb eines Organkreises einerseits zu unseren Gunsten entschieden hat, dem Finanzamt andererseits durch Verfügung der Oberfinanzdirektion

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR		
gegenüber Kreditinstituten	593.386.303,57 (585.428.194,33)	48.116.531,25 (27.494.242,86)	81.451.423,76 (88.769.664,23)	463.818.348,56 (469.164.287,24)	542.737.675,61 (509.849.006,76)	Grundpfand-rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	302.149.042,65 (304.204.978,66)	8.393.724,01 (7.294.951,04)	30.278.011,14 (29.107.878,11)	263.477.307,50 (267.802.149,51)	301.481.483,28 (303.923.587,10)	Grundpfand-rechte
Erhaltene Anzahlungen	102.624.708,57 (106.293.462,61)	102.624.708,57 (106.293.462,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	7.561.100,36 (7.399.333,36)	5.469.249,25 (5.172.206,84)	591.880,00 (628.600,00)	1.499.971,11 (1.598.526,52)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	28.859.759,72 (29.274.741,92)	28.231.328,77 (28.511.006,42)	607.904,40 (763.735,50)	20.526,55 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber verbundenen Unternehmen	(10.880,55) (0,00)	10.880,55 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.450.699,81 (2.693.761,96)	9.450.699,81 (2.693.761,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.044.042.495,23 (1.035.294.472,84)	202.297.122,21 (177.459.631,73)	112.929.219,30 (119.269.877,84)	728.816.153,72 (738.564.963,27)	844.219.158,89 (813.772.593,86)	

(in Klammern jeweils Vorjahr)

Frankfurt und des Hessischen Ministerium der Finanzen eine Entscheidung über die anhängigen Einspruchsverfahren untersagt wurde, haben wir Klage bei dem Finanzgericht eingereicht. Aufgrund der vorliegenden BFH-Urteile sind wir davon überzeugt, dass wir im anhängigen Finanzgerichtsverfahren obsiegen werden und somit die Rückstellung für Körperschaftsteuer aufzulösen ist.

Dementsprechend wurde die unter den sonstigen Rückstellungen gebildete Rückstellung für Zinsen aus Steuern in Höhe von T€ 18.427,7 aufgelöst.

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.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung** enthalten Mieten (T€ 229.619 [Vj. T€ 224.089]), Umlagen und Gebühren (T€ 73.007 [Vj. T€ 69.941]), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 1.112 [Vj. T€ 1.165]) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 1.874 [Vj. T€ 899]).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind T€ 1.225,0 (Vj. T€ 14.569,6) Erträge aus Anlageverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 3.448,9 (Vj. T€ 3.779,9) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 2.444,0, Erträge aus Instandhaltungszuschüssen von T€ 3.309,4 und Erträge aus Schadenersatzleistungen von T€ 1.258,7 enthalten.

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

	T€
Betriebskosten	79.434,8
Instandhaltung	104.949,3
Andere Aufwendungen	8.806,0
	191.952,4

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

Die **Aufwendungen für die Altersversorgung** belaufen sich auf T€ 4.183,3 (Vj. T€ 3.829,4).

In den **Abschreibungen auf Sachanlagen** sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 245,3 enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Einstellungen in den

Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von T€ 21.939,4 (Vj. T€ 32.983,1) enthalten.

Der **Zinsaufwand** betrifft im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten.

Die **außerordentlichen Erträge** beinhalten den Ertrag aus der Auflösung der Rückstellung für Zinsen (T€ 18.427,7) und Zinserträge für die in früheren Jahren gezahlte Körperschaftsteuer (T€ 3.726,3).

Die **außerordentlichen Aufwendungen** beinhalten Abschreibungen auf Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 1.823,1) und Zinsaufwendungen für zurückzuzahlende Steuererstattungen (T€ 1.459,1).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Körperschaftsteuer (T€ 42.853,1), Erträge aus der Aktivierung einer Steuerforderung gegenüber dem Finanzamt aufgrund in den Vorjahren geleisteter Steuerzahlungen infolge der geänderten Steuerbescheide (T€ 11.230,3) sowie Aufwendungen aus der Passivierung einer Steuerschuld aufgrund der vom Finanzamt vorgenommenen Aufrechnungen aus den Jahren 1996 und 1997 (T€ 4.640,3).

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€
Neubauten und	
Modernisierung	81.521,1
Erbbauzinsver-	
pflichtungen p.a.	4.194,0
Miet-, Leasing- und	
Wartungskosten	725,2
	87.111,3

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2003 in Höhe von 3,8 Mio. €, davon entfallen 0,7 Mio. € zugunsten der UPG GmbH.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2003 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer des Konzerns betrug 580 Angestellte und 177 gewerbliche Arbeitnehmer. Daneben sind noch 47 Hausmeister nebenamtlich tätig.

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

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T€ 816,2 geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2003 Aufwandsentschädigungen von insgesamt 2.460,00 €.

Frankfurt am Main, 14. Mai 2004

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung


(Junker) (Glaser) (Bosinger)

Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben. Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die 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 Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 14. Mai 2004

PwC Deutsche Revision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Manus
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Dr. Philipps
Wirtschaftsprüfer

Frankfurter Skyline

