

**ABG FRANKFURT HOLDING**

**Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH**

Elbestraße 48

60329 Frankfurt am Main

Tel.: (069) 26 08 - 0

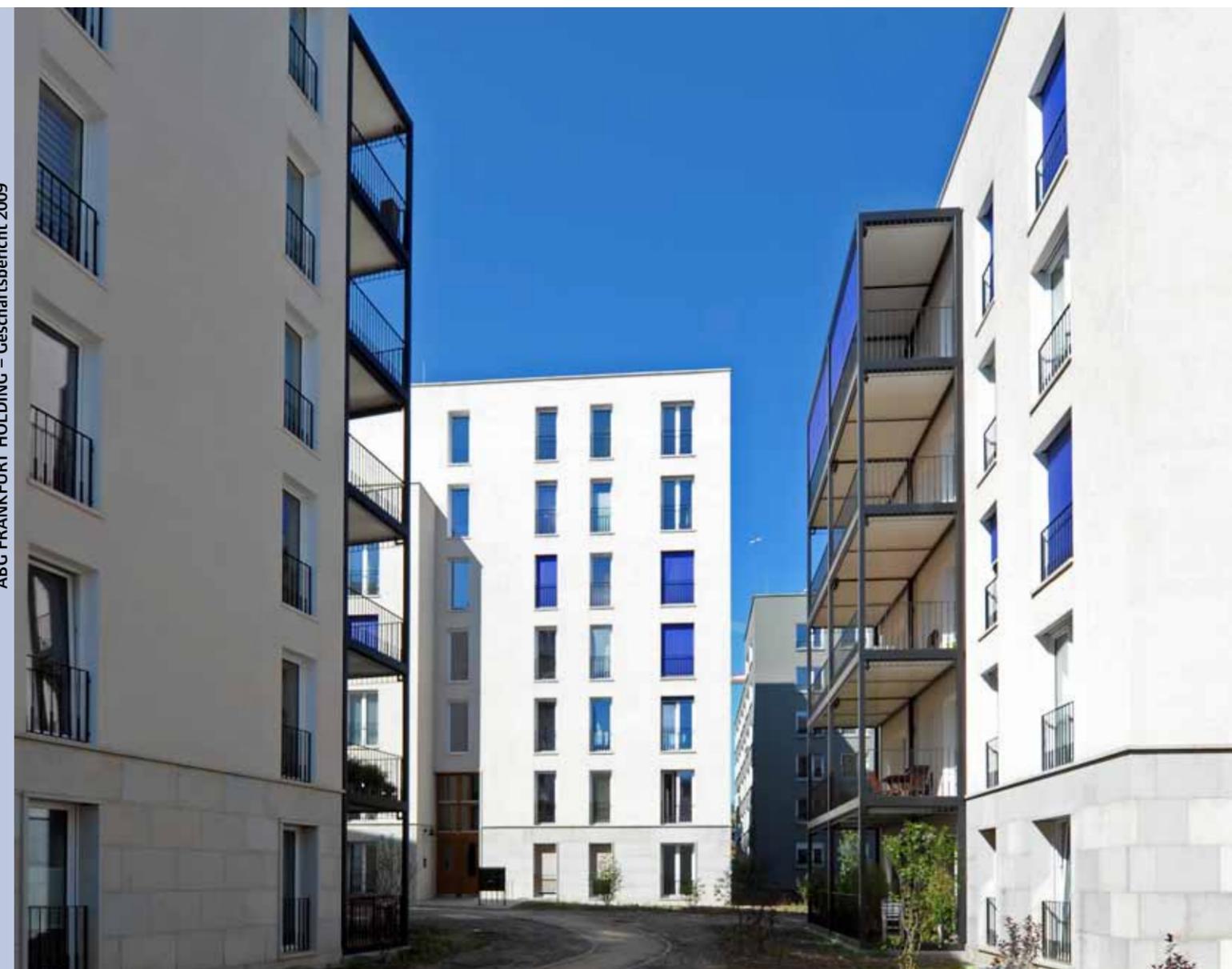
Fax: (069) 26 08 - 277

E-Mail: [post@abg-fh.de](mailto:post@abg-fh.de)

Internet: [www.abg-fh.de](http://www.abg-fh.de)

# GESCHÄFTSBERICHT 2009

ABG FRANKFURT HOLDING – Geschäftsbericht 2009



## KENNZAHLEN DER ABG FRANKFURT HOLDING (KONZERN) 2009 ENTWICKLUNG WESENTLICHER ABSCHLUSSDATEN

	2009	2008	2007	2006	2005
Wohnungen (Anzahl)	<b>49.579</b>	49.645	49.532	49.733	49.799
Sonstige Mieteinheiten (Anzahl)	<b>29.644</b>	29.411	30.449	30.354	28.570
Mitarbeiter (Anzahl)	<b>882</b>	879	874	713	713
Instandhaltung (T EUR)	<b>111.572</b>	116.335	113.427	114.444	113.763
Investitionen (T EUR)	<b>56.974</b>	54.806	60.205	61.179	51.867
Anlagevermögen (T EUR)	<b>1.378.424</b>	1.382.647	1.391.129	1.288.892	1.279.745
Mittel- und langfristige Fremdmittel (T EUR)	<b>886.835</b>	899.449	912.289	864.065	873.893
EBITDA (Mio. Euro)	<b>114</b>	112	118	92	89
Bilanzsumme (T EUR)	<b>1.693.996</b>	1.649.455	1.646.412	1.523.532	1.504.300
Konzernjahresüberschuss (T EUR)	<b>37.585</b>	33.816	46.499	14.223	2.205
Eigenkapital-Quote (%)	<b>29,7</b>	28,4	26,2	25,3	25,1
Umsatzerlöse (T EUR)	<b>409.946</b>	391.354	394.274	367.171	334.231



## INHALT

### Vorwort der Geschäftsführung

120 Jahre ABG FRANKFURT HOLDING – ein Konzern in der Tradition sozialer Verantwortung . . . . . 6

### Chronik des Jahres 2009

Interview mit Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING . . . . . 10

### Kurzberichte ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften

Konzernstruktur . . . . .	24
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH . . . . .	26
Frankfurter Aufbau AG . . . . .	28
WOHNHEIM GmbH . . . . .	32
SAALBAU GmbH . . . . .	34
MERTON WOHNPROJEKT GmbH . . . . .	35

### ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Lagebericht . . . . .	38
Bilanz . . . . .	44
Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	46
Anhang . . . . .	47
Anlagenspiegel . . . . .	50
Bericht der Prüfungsgesellschaft . . . . .	52
Bericht des Aufsichtsrates . . . . .	53

### ABG FRANKFURT HOLDING Konzern

Konzernlagebericht . . . . .	54
Konzernbilanz . . . . .	60
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	62
Konzernanlagenspiegel . . . . .	63
Konzernanhang . . . . .	66
Konzern- und Beteiligungsgesellschaften . . . . .	67
Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers . . . . .	74
Impressum . . . . .	77

## 120 JAHRE ABG FRANKFURT HOLDING – EIN KONZERN IN DER TRADITION SOZIALER VERANTWORTUNG



Geschäftsführung: Frank Junker (Vorsitzender), Hans-Jürgen Bosinger, Dr. Constantin Westphal

Am 16. Januar 1890 gründeten engagierte Frankfurter Bürger die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (ABG). Ihr Ziel war, die Wohnungsnot in Frankfurt zu mildern. Auch 120 Jahre später steht die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH im Dienst der Bürger und der Stadt. Das Unternehmen hat sich zu einem wirtschaftlich erfolgreichen Konzern entwickelt und leistet mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot, aktiver Stadtteilgestaltung und hohen Investitionen in Modernisierung und energetische Optimierung einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung der Stadt Frankfurt am Main.

Aufgabe der ABG ist „der Bau oder die Herrichtung von Häusern mit kleinen Wohnungen, sowie der Erwerb des hierzu nöthigen Grundes und Bodens und die Vermietung der solcher gestalt geschaffenen Wohnungen an Unbemittelte zu billigen Preisen“. So formulierten die Gründer der ABG, eine Gruppe namhafter Frankfurter Bürger, im Jahr 1890 die Ziele des neuen Unternehmens. Die Initiatoren wollten mit gemeinnütziger Bautätigkeit menschenwürdiges Wohnen auch für „Arbeiter, Handlanger und Tagelöhner“ ermöglichen, die zu Tausenden mit ihren Familien in engsten Wohnverhältnissen und unter miserablen hygienischen Bedingungen hausten. Schon 1891 waren in der Burgstraße die ersten ABG Wohnungen fertiggestellt, mit zwei beheizten Zimmern waren diese für die damalige Zeit außergewöhnlich komfortabel. „Die Mieter können die Wohnung als ihr Eigentum ansehen, die ihnen nun die Möglichkeit gibt, mit Lust und Liebe sich in diesen Räumen auch wirklich ein Heim einzurichten“, versprach der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Johannes Miquel, Staats- und Finanzminister und ehemaliger Frankfurter Oberbürgermeister.

Auch heute, 120 Jahre später, unterscheidet sich die Ausrichtung der im Jahr 1996 mit der FRANKFURT HOLDING GmbH verschmolzenen ABG kaum von den sozialen Intentionen der Gründungsväter. Damals war es das Ziel, zeitgemäßen Wohnraum für alle zu schaffen, mit „Licht, Luft und Heizung“. Heute sind die zentralen Punkte „Licht, Raum und Energie“ – im Grunde genommen also eine Fortentwicklung des Gründungsgedankens. Mit einem Bestand von 50.000 Wohnungen und ca. 30.000 sonstigen Vermietungseinheiten wie Gewerbe, Immobilien, Parkhäusern etc. gehört die ABG FRANKFURT HOLDING zu den größten und wirtschaftlich erfolgreichsten kommunalen Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland. Das Angebot reicht inzwischen von geförderten Wohnungen bis zu attraktiven Eigentumswohnungen.

Der zentrale Auftrag der ABG FRANKFURT HOLDING ist, in Frankfurt Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Die finanziellen Mittel, um diesen Auftrag auszuführen, werden heute mit unternehmerischen Konzepten selbst erwirtschaftet. Zu den Aufgaben zählt dabei die harmonische Entwicklung von Bestandsquartieren ebenso wie die Realisierung von Neubauquartieren, die heute in besonders energiesparender Passivhausbauweise errichtet werden. Neben einer sozialverträglichen Belegung der Wohnungen wird auf eine ansprechende harmonische Architektur geachtet, die für die Menschen geschaffen ist, die darin leben. Demographische Faktoren werden heute intensiv in die Planungen einbezogen und das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen, die den Service und die Wohnqualität für die Mieter verbessern, wird kontinuierlich ausgebaut. Die Versorgung von Menschen, die über ein niedriges oder mittleres Einkommen verfügen, hat dabei nach wie vor eine hohe Priorität.

### Geschäftsführung

Frank Junker (Vorsitzender), Hans-Jürgen Bosinger, Dr. Constantin Westphal

# CHRONIK



## INTERVIEW MIT FRANK JUNKER, VORSITZENDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER ABG FRANKFURT HOLDING



Frank Junker

**„Wir sind – das darf man, denke ich, mit ein wenig Stolz behaupten – ein gut funktionierendes Unternehmen.“**

**Herr Junker, wie bewerten Sie das Ergebnis für die ABG FRANKFURT HOLDING für das Jahr 2009?**

Das Ergebnis für den ABG Konzern ist für das Jahr 2009 überaus positiv. Es gab keine Probleme, keine Unwägbarkeiten, alles ist im geplanten Bereich – und sogar ein Stück darüber. Die Bauträgermaßnahmen sind sehr erfreulich verlaufen. In der Hansaallee sind beispielsweise innerhalb eines Jahres alle Wohnungen verkauft worden, obwohl wir uns dort in einem relativ hohen Preissegment bewegt haben. Was die Vermietung anbelangt, haben wir eine Leerstandsquote, die in einem äußerst geringen Bereich angesiedelt ist. Deswegen zusammengefasst: Wir sind in allen Geschäftsbereichen rundum zufrieden.

**Das heißt, die ABG hat die Kraft, das laufende Modernisierungs- und Investitionsprogramm wie in den vergangenen Jahren weiterzuführen?**

Mindestens in dem Umfang wie in den letzten Jahren. Wir werden im Jahr 2010 und in den Folgejahren 2011 und 2012, also in einem relativ kurzen Zeitraum, unsere Aktivitäten vom Plan her weiter erhöhen. Eine ganze Reihe größerer Maßnahmen stehen jetzt an. Das heißt, die Investitionstätigkeit der ABG wird nicht seitwärts verlaufen, sondern auf hohem Niveau nochmals erhöht.

**Wie schätzen Sie die Rolle der ABG für die Bauwirtschaft und die Handwerksbetriebe in der Region ein? Sind Sie mit Ihren Investitionen hier ein stabilisierender Faktor?**

Hier schätzen wir unsere Rolle hoch ein. 70 Prozent des Geldes, das wir für Investitionen oder Sanierungsmaßnahmen in unsere Bestände ausgeben, bleibt in der Region. Und zu einem nicht geringen Teil in den Grenzen der Stadt Frankfurt. Die ABG sichert damit also auch Arbeitsplätze im Handwerks- und im Zulieferbereich und ist damit in diesem Segment ein Jobmotor für die Stadt Frankfurt und für die Region.

**Die ABG wird in diesem Jahr 120 Jahre alt. Wie geht es Ihnen als Chef, wenn Sie auf die Unternehmensgeschichte zurückblicken?**

Ich denke, die ABG hat in den 120 Jahren die gesellschaftliche Entwicklung mitgemacht und mitmachen müssen, die ein Unternehmen eben mitzumachen hat, wenn es bestehen will. Das reicht vom klassischen Notversorger in den Jahren 1890 bis 1900 bis zum heutigen Anbieter von Wohnungen für alle und von Dienstleistungen rund um die Immobilie. Das ist sicher auch das, was die Väter der ABG vor 120 Jahren gemacht hätten, wenn man damals die gleiche Marktsituation wie heute gehabt hätte. Deswegen denke ich, das Unternehmen hat sich gut entwickelt und ist sehr gut aufgestellt, um sich auch in den nächsten Jahrzehnten gut auf dem Markt zu platzieren. Wir sind – das darf man, denke ich, mit ein wenig Stolz behaupten – ein gut funktionierendes Unternehmen. Deswegen, weil wir auf der einen Seite das verwirklichen und leben, was unser Gesellschaftszweck ist, nämlich Wohnraum für alle anzubieten und gleichzeitig den sozialen Zweck nicht aus den Augen zu verlieren. Auf der anderen Seite realisieren wir unsere Rolle als Wirtschaftsunternehmen, für das die gleichen Spielregeln gelten wie für andere Unternehmen in der sozialen Marktwirtschaft auch. Es gibt keine Zuschüsse von der Stadt, die darf es auch nicht geben. Das Unternehmen verwaltet ein hohes Gut und auch ein hohes finanzielles Potenzial. Das gilt es nicht nur zu halten, sondern eben auch stetig weiterzuentwickeln. Das ist uns, denke ich, ganz gut gelungen.



HANSA ALLEE WESTEND



HANSA ALLEE WESTEND

**Die traditionsreiche SAALBAU GmbH, die seit 2007 zum ABG Konzern gehört, feierte 2009 ihr 150. Jubiläum. Welchen Stellenwert hat die Gesellschaft im Portfolio der ABG?**

Ich denke, der Konzern ist gut aufgestellt, weil wir eben nicht ein klassisches Wohnungsbaununternehmen sind, sondern alles rund um die Immobilie anbieten. Dazu gehört, ganz klar, als Schwerpunkt das Thema Wohnen, sowie in Maßen auch das Thema Gewerbeimmobilien. Es gehört aber eben auch dazu, Räumlichkeiten in den Saalbauten, in den Bürgerhäusern anzubieten. Die SAALBAU erfüllt eine sehr wesentliche Aufgabe im kulturellen und sozialen Bereich. Es ist wichtig, dass es in den Stadtteilen diese Gebäude gibt, damit Vereine auch die Möglichkeit haben, sich zu vertretbaren Konditionen zu treffen, und nicht auf irgendwelche Hinterzimmer in Kneipen ausweichen müssen. Dieser Aufgabe wird die SAALBAU gut gerecht. Die Bürgerhäuser sind wichtig, es wird keines geschlossen, das ist die Vorgabe. Die SAALBAU wird trotzdem Einsparungen vornehmen. Durch die Einbindung in den Konzern kann sich die Gesellschaft auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und damit noch besser auf dem Markt agieren, als sie das bislang schon gemacht hat.

**Ein aktuelles Thema, das 2009 intern eine wichtige Rolle gespielt hat, ist die Einführung einer SAP-Unternehmenssoftware. Wie ist die Umstellung verlaufen?**

Ich denke, der Umstellungsprozess ist gut gelungen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich sehr stark engagiert und sich mit dem Prozess auseinandergesetzt. Die Mitarbeiter haben keine Abwehrhaltung eingenommen, sondern den Umstellungsprozess verinnerlicht. Deswegen habe ich große Hochachtung vor dem Engagement der Kolleginnen und Kollegen,



Plus-Energie-Haus des BMVBS in Frankfurt

die mit zu einem guten Gelingen beigetragen haben. Der Mieteinzug beispielsweise, der bei anderen Unternehmen nicht gleich geklappt hat, lief bei uns vom ersten Tag an ohne nennenswerte Probleme.

**Ab diesem Jahr gilt für die Mitarbeiter ein konzernweites Zielvereinbarungssystem. Was bezwecken Sie mit diesem Schritt?**

Wir wollen allen Mitarbeitern, von der Geschäftsführung bis zum Verwaltungshelfer, klar aufzeigen, dass es hier im Unternehmen Ziele zu verwirklichen gilt, und wir wollen diese Ziele so herunterbrechen, dass jeder Einzelne sieht, welchen Beitrag er für das Gesamtziel leistet. Das wollen wir auch honorieren, indem jeder weiß: Wenn ich mich entsprechend oder vielleicht auch über Gebühr engagiere, dann kann ich mehr verdienen, als der normale Tarif hergibt. Das halten wir für ein neuzeitliches Instrumentarium, und es ist auch von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und vom Betriebsrat positiv aufgenommen worden.

**Die ABG versteht sich nicht als reines Immobilienunternehmen, das nur Wohnungen anbietet, sondern nimmt auch ihre gesellschaftliche Verantwortung beim Klimaschutz und der energetischen Sanierung wahr. Wo steht das Unternehmen heute bei der Erfüllung dieser Aufgabe?**

Im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen sind wir, wie ich glaube, im Positiven sehr weit von der Konkurrenz entfernt, was die Umsetzung von innovativen Projekten und den Beitrag zum Klimaschutz angeht. Hier gilt nach wie vor das, was ich bereits vor Jahren gesagt

#### JANUAR

■ 16.01.09: SAALBAU GmbH, Tochtergesellschaft der ABG feiert im SAALBAU Bornheim 150-jähriges Jubiläum

#### APRIL

■ 17./18.04.09: 13. Internationale Passivhaustagung und Fachausstellung in Frankfurt, mit 1.200 Teilnehmern aus 49 Ländern, großes Interesse an Passivhäusern der ABG



Pedelecs



Pressekonferenz ABGnova



Elektrotankstelle

habe: Wenn sich nicht ein Unternehmen in der Größenordnung und der Kapitalkraft wie die ABG diesen Themen proaktiv widmet und zeigt, dass es geht, ohne dass man da Geld versenkt – sondern ganz im Gegenteil, damit Geld verdient –, dann macht das keiner. Was den Wohnungsneubau und die energetischen Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen angeht, sind wir sehr gut aufgestellt. Wir machen aber nicht an den Fassaden oder an der Haustechnik halt. Sondern wir schauen auch, was kann man noch weiter machen. Da gehört beispielsweise das Thema Mobilität dazu: Man muss auch über den Individualverkehr einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung und damit zum Klimaschutz leisten. Solche Projekte realisieren wir gemeinsam mit unserem Schwesterunternehmen Mainova oder über die gemeinsam gegründete Tochtergesellschaft ABGnova.

#### Wie entwickelt sich die Zusammenarbeit im gemeinsamen Unternehmen?

Wir haben in der ABGnova unsere Kompetenzen gebündelt und gesagt, wir arbeiten zusammen, wenn es darum geht, das ein oder andere im Markt zu realisieren oder zu akquirieren. Wir bündeln das Know-how des Energieversorgers und das Know-how des Immobilienentwicklers und -bewirtschafters. Und ich denke, da sind wir auf einem guten Wege. Wir haben Erfolge nach einem halben Jahr angekündigt, und das ist uns bereits gelungen, wenn Sie beispielsweise das Thema Elektromobilität anschauen, wo die beiden Mutterhäuser über die ABGnova kooperieren.

**„Wir machen aber nicht an den Fassaden oder an der Haustechnik halt. Sondern wir schauen auch, was kann man noch weiter machen. Da gehört beispielsweise das Thema Mobilität dazu.“**

#### Wen sehen Sie als Zielgruppe der ABGnova?

Ich sehe mehrere. Den Bürger und die Bürgerin, die Mieterinnen und Mieter unseres Unternehmens, aber eben auch die Gesamtbevölkerung der Stadt Frankfurt – und auch über die Stadtgrenzen hinaus. Als zweite Zielgruppe sehen wir natürlich die institutionelle Nachfrage, also Immobilienunternehmen, Gemeinden, Städte, Landkreise, die Politik und die Verwaltung insgesamt. Unser Angebot umfasst also alles, was vor dem Hintergrund Klimaschutz und inno-



Computer-Animation: Diakonissenareal

vative Projektentwicklung mit Immobilien und Energiewirtschaft zu tun hat. Und das wurde vom Markt prinzipiell positiv aufgenommen.

**Kommen wir zu den aktuellen Projekten: Nachdem Sie vor einigen Jahren einen Teil des Diakonissenareals erworben haben, fand im November der erste Baggerbiss für das Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel statt. Wie zeichnet sich dieses Projekt aus Ihrer Sicht aus?**

Auf dem Diakonissenareal geht es jetzt richtig los. Das ist ein sehr schönes Projekt für die Stadt. Wir wollen eine sozialverträgliche Belegung unserer Quartiere und vor allem wollen wir, dass ältere Bürgerinnen und Bürger in ihrem Quartier bleiben können. Deswegen realisieren wir dort ein Mehrgenerationenquartier, mit einer Kindertagesstätte, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Familienwohnungen – alles in einem Geviert. Und wenn man möchte, kann man optional Dienstleistungen der Diakonie in Anspruch nehmen. Das Ganze wird durch den Passivhausstandard noch weiter optimiert. Aus unserer Sicht ist das ein Rundum-sorglos-Paket.

**Ist es ein Alleinstellungsmerkmal der ABG in der Wohnungswirtschaft, dass Sie sich aktiv mit der demografischen Entwicklung auseinandersetzen?**

Ich denke, die Branche nimmt sich dieser Herausforderungen an. Der eine mehr, der andere weniger. Für uns ist jedoch die Lösung, Altenwohnanlagen am Rande der Stadt zu bauen, sicherlich nicht mehr die richtige. Das hat man vor 30 oder 40 Jahren gemacht. Wir setzen darauf, dass die Menschen so lange wie möglich in ihren Wohnungen bleiben können. Das dient dem Wohlfühlen der Bewohner und das trägt auch zur Stabilisierung einer Siedlung bei. Hier setzen wir auf Kooperationen mit Dienstleistern, für den Fall, dass jemand nicht mehr in der

#### JULI

- 06.07.09: PBG wird 50 Jahre, Tochtergesellschaft der FAAG betreibt die meisten Parkhäuser in Frankfurt
- 09.07.09: Gründung der ABGnova

#### AUGUST

- 28.08.09: Wiedereröffnung des Bildungs- und Kulturzentrums (Bikuz) mit SAALBAU Geschäftsführer Dr. Andreas Eichstaedt und OB Petra Roth

#### SEPTEMBER

- 01.09.09: Dr. Constantin Westphal zum weiteren Geschäftsführer der ABG bestellt

Lage ist, sich in seiner Wohnung alleine zu versorgen. Das wird gut angenommen, es gibt beispielsweise eine Kooperation mit dem Rhein-Main Jobcenter BIWAG, zur Beschäftigung der ABG Siedlungshelfer. Es gibt aber auch eine flächendeckende Zusammenarbeit mit dem DRK, um insbesondere alten und mobilitätseingeschränkten Personen teils kostenlose, teils vergünstigte Dienstleistungen anbieten zu können. Insgesamt trägt das dazu bei, dass die Menschen nicht ausziehen müssen und die Verweildauer in unseren Wohnungen so lange wie möglich anhält. Zum Servicegedanken der ABG gehört darüber hinaus auch, dass durch unsere dezentrale Service-Center-Struktur jeder auf relativ kurzem Weg seinen Ansprechpartner erreichen kann.

**Ein anderes, sicherlich besonderes Projekt ist das Projekt Hofgarten. Das ehemalige Wiesenhüttenstift wird gemeinsam mit einem Partner zu hochwertigen Wohnungen umgebaut. Können Sie hier schon eine wirtschaftliche Bilanz ziehen?**

Wir haben zum Jahreswechsel über 50 Prozent der Wohnungen verkauft. Das ist angesichts der Ausgangssituation, dass es eine Individualimmobilie in einem hochpreisigen Bereich und damit nichts ‚von der Stange‘ ist, kein schlechtes Ergebnis. Das sind wunderschöne Wohnungen, ein Kleinod mitten in der Stadt, in einem Park, der nur den künftigen Eigentümerinnen und

Eigentümern zugänglich ist. Wo gibt es sowas denn sonst? Wir haben hier die Zielgruppe erreicht, was natürlich nicht ganz einfach ist. Wir haben gesagt, wir wollen erstens Leute in der Stadt halten und zweitens Leute, die der Stadt den Rücken gekehrt haben, wieder zurück in die Stadt bewegen. Das ist uns mit dem Projekt Hofgarten gelungen.

**Ein weiteres Novum ist, dass der Konzern die Passivhausbauweise jetzt auch im geförderten Wohnungsbau einsetzt. Bis Anfang 2011 wird die FAAG ein Projekt in Schwanheim realisieren. Wie lässt sich das ökonomisch umsetzen?**

Das geht, weil – im Gegensatz zu einigen Behauptungen – die Passivhaustechnologie eine sehr ausgereifte Technologie ist, die man ganz einfach beherrscht. Und deswegen sagen wir, es ist konsequent, Passivhausgeschosswohnungen auch im sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Das halten wir auch für unsere Aufgabe, denn hier kommt der Einspareffekt der Passivhäuser noch besser bei einer Klientel an, die nicht dazu in der Lage ist, hochpreisige Mieten auf dem Markt zu zahlen. Diese Menschen bekommen dann eben zum einen eine günstige, geförderte Wohnung und zweitens ist auch bei den Nebenkosten alles im grünen Bereich – im wahrsten Sinne des Wortes. So geht für uns die Rechnung auf. Und die Nachfrage nach den Wohnungen ist gut, obwohl sie noch gar nicht gebaut sind.



Zeilpavillon



Zeilpavillon



Heinrich-Lübke-Siedlung

Ein großes Projekt im Bereich ‚Stadtreparatur‘ ist die Sanierung der in den 1970er und 80er Jahren gebauten Heinrich-Lübke-Siedlung. Dort haben Sie ein Stadtentwicklungsprojekt gestartet, in das die Bewohner eng eingebunden werden. Wie ist hier der Stand der Dinge?

Im Jahr 2009 hat ein Preisgericht zwei Architektenentwürfe prämiert, die jetzt die Konzeption realisieren. Dies sind das Büro Albert Speer und Partner und das Büro Jo Franzke, beide hier aus Frankfurt. Jetzt sind wir gerade dabei, die ersten Mieter-Foren umzusetzen, um eine Mieterpartizipation zu erreichen. Gleichzeitig wollen wir das unter wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen machen und um Energie einzusparen – für die Mieter, aber auch für den Klimaschutz. Wir wollen aber eben nicht am grünen Tisch eine Sanierung planen, sondern wir wollen das Ganze nachhaltig angehen und die Mieterinnen und Mieter bei diesem Prozess mitnehmen und dafür werben, was da gemacht wird. Dazu wollen wir uns auch den Rat und

**„Deswegen gehen wir davon aus, dass wir in der Kombination der Architekturbüros, der Mieterbeteiligung, der Fraunhofer-Experten und der ABG eine nachhaltige Antwort zum Thema Siedlungsreparatur und energetische Maßnahmen finden, unter Beachtung, dass es sich dabei um Sozialwohnungen handelt.“**

die Anregungen der Mieterinnen und Mieter einholen und diese umsetzen. Denn die wissen, wo dort der Schuh drückt.

**Die Heinrich-Lübke-Siedlung ist ja nicht die einzige Siedlung dieser Art in Frankfurt. Kann dieses Vorgehen Modellcharakter für weitere Projekte haben?**

Mit Sicherheit. Wir machen das ja nicht alleine. Wir haben das Fraunhofer Institut mit ins Boot geholt, um hier wirklich eine nachhaltige Sanierung einer Siedlung aus den 70er Jahren auf den Weg zu bringen. Solche Siedlungen gibt es ja viele, nicht nur in Frankfurt. Und das, was diesbezüglich bislang aufgezeigt worden ist, ist nicht unbedingt der Stein der Weisen. Deswegen gehen wir davon aus, dass wir in der Kombination der Architekturbüros, der Mieterbeteiligung, der Fraunhofer-Experten und der ABG eine nachhaltige Antwort zum Thema Siedlungsreparatur und energetische Maßnahmen finden, unter Beachtung, dass es sich dabei um Sozialwohnungen handelt.

**Ist das für Sie ein ganz normaler Prozess, dass man heute Dinge, die Ihre Kollegen vor 40 Jahren umgesetzt haben, anders sieht?**

Nichts ist beständiger als der Wandel. Wenn das vor 40, 50 Jahren konzipiert wurde, war das aus damaliger Sicht sicherlich richtig. Aber die Zeit geht eben weiter und auch ein Immobilienunternehmen muss sich anpassen – sonst sitzen Sie irgendwann auf nicht mehr marktgängigen Immobilien.

**Ein weiteres Sanierungsprojekt ist am Mainfeld geplant. Ist die Situation vergleichbar mit der Heinrich-Lübke-Siedlung?**

Am Mainfeld ist die Situation nicht ganz vergleichbar mit der Heinrich-Lübke-Siedlung. Bei letzterer gehen wir davon aus, dass es im Prinzip gut funktioniert, wenn man die eine oder andere Verbesserung auf den Weg bringt. Bei der Siedlung Mainfeld sind wir der Auffassung, dass die Ansammlung von sieben Hochhäusern, die allesamt mit Sozialwohnungsberechtigten belegt sind, so sicherlich nicht zukunftsfähig ist. Deshalb präferieren wir hier andere Lösungen. Bei der Siedlung Mainfeld haben wir uns in einen städtebaulichen Wettbewerb der Stadt Frank-



Hofgarten

**NOVEMBER**

- 23.11.09: Diakonissenareal 2. BA „Baggerbiss“
- 27.11.09: Richtfest Eintracht
- ABG erhält nationalen Preis für Stadtentwicklung
- Neuer Wohnungsbau in Kalbach-Süd, 50 Mietwohnungen im Passivhausstandard
- Baubeginn Diakonissenareal: Mehrgenerationenquartier im Bereich der Eschersheimer Landstraße
- Vorstellung der Pläne für Neugestaltung der Heinrich-Lübke-Siedlung



Animation: Offenbacher Hafen

furt zur Entwicklung Niederrads zum Main eingeklinkt. Die Siedlung Mainfeld spielt dabei eine nicht ganz unerhebliche und entscheidende Rolle. Da ist aber noch keine Entscheidung gefallen.

**Ein geplantes Projekt außerhalb der Frankfurter Stadtgrenzen ist der Neubau von Passivhäusern am Offenbacher Hafen. Der Bebauungsplan wurde nun durch einen Gerichtsbeschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs gestoppt. Wie beurteilen Sie den aktuellen Stand?**

Die Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs für einen Planungsstopp bei der Bebauung der Offenbacher Hafensinsel ist sehr bedauerlich und war weder für uns noch für unsere Partner in Offenbach vorhersehbar. Wir machen jedoch nicht von unseren Rücktrittsrechten Gebrauch, sondern wir wollen versuchen, gemeinsam nach einer Möglichkeit für eine – für die Region wichtige – Bebauung des Hafengeländes zu suchen. Das Projekt hat für unseren Konzern auch eine strategische Bedeutung. Zum einen, weil es im Rhein-Main-Gebiet kaum noch eine Wasserlage in der Qualität wie in Offenbach gibt, und zum anderen, weil wir hier eine gelebte Kooperation über die Stadtgrenzen hinweg dokumentieren und in die Tat umsetzen können. Derzeit werden Verhandlungen mit den Hafenanrainern auf der Frankfurter Seite geführt, die Einschränkungen für ihre Betriebe aufgrund von Lärmschutzauflagen befürchten und deswegen geklagt haben. Wir sind zuversichtlich, dass eine Verständigung gefunden werden kann, auf deren Grundlage wir dieses zukunftsweisende Projekt realisieren können.



Animation: Riedberg

**Sie haben lange gewartet, bis Sie sich auch im neuen Stadtteil Riedberg engagieren. Wie sehen Sie die Entwicklung dieser Lage?**

Der Stadtteil Riedberg wird mittlerweile gut angenommen. Es gibt jetzt die entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen, die es bislang nicht gab, es gibt Schulen und Kindertagesstätten, ein Einkaufszentrum und es wird eine U-Bahn gebaut. Das war für uns der richtige Zeitpunkt, um zu sagen, jetzt engagieren auch wir uns am Riedberg. Wir planen dort ein größeres Projekt mit insgesamt 225 Wohnungen. Ein Teil davon mit durch die Mittelstandsförderung geförderten Wohnungen – das passt dort gut hin, das gibt es dort bislang nicht – und der Rest ist frei finanziert. Wir gehen davon aus, dass die Wohnungen vom Markt gut aufgenommen werden.

**Ein schon länger geplantes Projekt ist der Neubau am Naxos Areal in Frankfurt. Sind Sie erleichtert, dass es dort jetzt losgeht?**

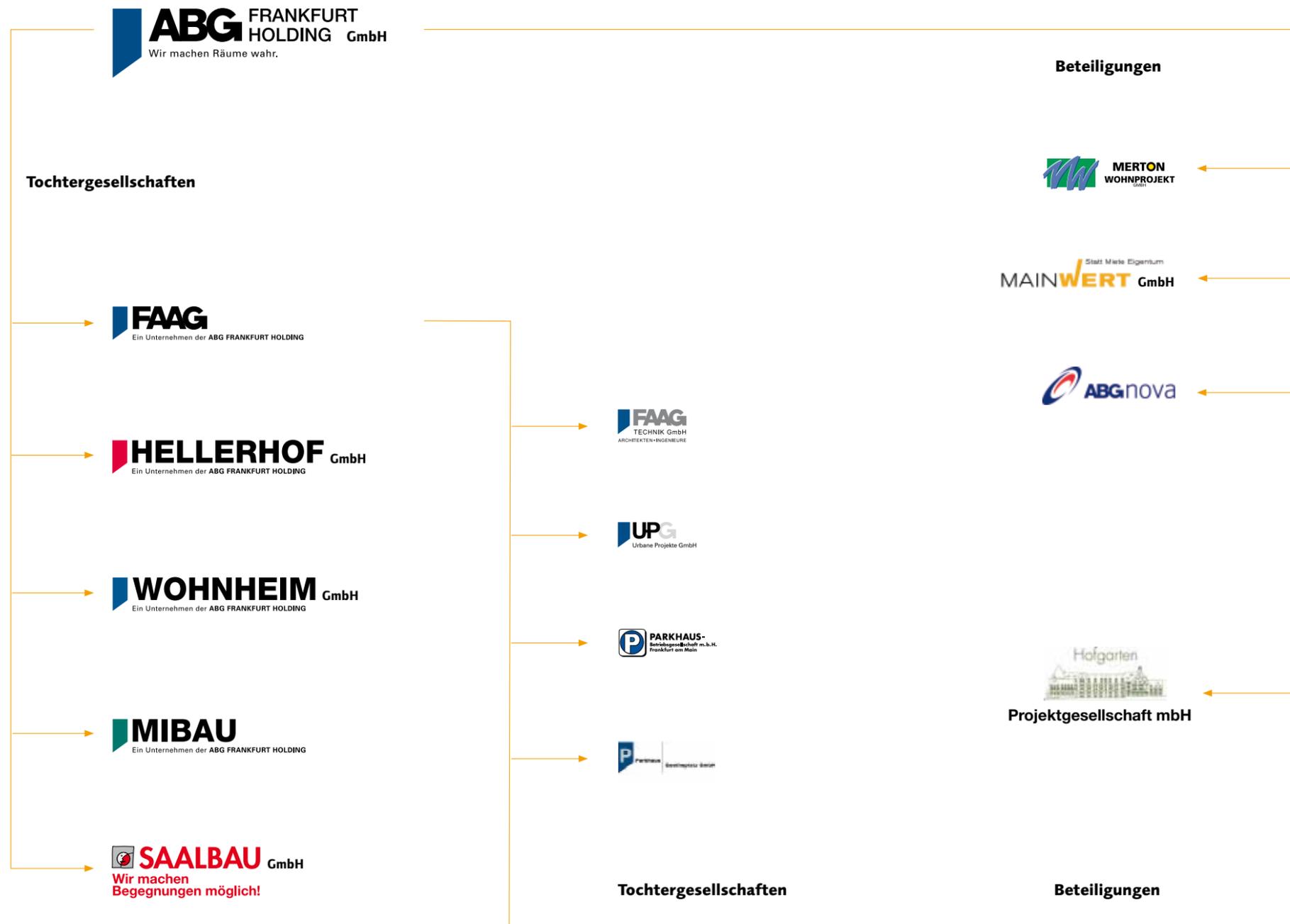
Ja – das ist eine schöne Herausforderung. Insofern, weil das eine diffizile Stadtreparaturmaßnahme einer alten Industriebranche in einer guten Wohnlage ist, unter Beachtung der Tatsache, dass auf dem gleichen Grundstück genossenschaftliches Wohnen entstehen soll. Das macht Spaß, jetzt läuft es endlich und wir setzen alles daran, dass 2010 zügig mit dem Bau begonnen werden kann. Die Realisierung ist bis etwa 2012 geplant.



# KURZBERICHTE



# KONZERNSTRUKTUR 2009



HANSA ALLEE WESTEND



HANSA ALLEE WESTEND

Neben ihren Aufgaben als konzernleitende Holding verwaltet die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH rund 21.000 eigene Wohnungen und weitere Mieteinheiten. Im Jahr 1890 von Frankfurter Bürgern gegründet, insbesondere um die Wohnverhältnisse der Fabrikarbeiter in Frankfurt zu verbessern, begleitet das Unternehmen bis heute aktiv

die städtebauliche Entwicklung in der Stadt. Die ABG investiert kontinuierlich in Modernisierungs- und Wohnungsbauprojekte, um nachhaltig attraktive Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen anbieten zu können. Einen Schwerpunkt bilden die energetische Optimierung und die Passivhaustechnologie.

Wie in den vorangegangenen Jahren waren im Geschäftsjahr 2009 die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes ein Schwerpunkt der ABG FRANKFURT HOLDING. Dabei steht insbesondere die energetische Aufwertung der Wohnungen im Fokus. Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt 56,7 Millionen Euro in diesem Bereich investiert, 7,6 Millionen Euro weniger als im Vorjahr. Da der Bestand nach den kontinuierlich hohen Aufwendungen der vergangenen Jahre inzwi-

**Die ABG investiert kontinuierlich in Modernisierungs- und Wohnungsbauprojekte, um nachhaltig attraktive Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen anbieten zu können.**

sehen in weiten Teilen auf einem zeitgemäßen Stand ist, kann das Instandhaltungsbudget nun planmäßig reduziert werden, ohne die steigenden Ansprüche hinsichtlich der Wohnungsausstattungen und des Wohnungsumfelds zu vernachlässigen. Die kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit und Verbesserungen des Wohnumfelds sind neben der verstärkten Akquisition von Mietern ein wichtiger Grund dafür, dass sich der Wohnungsmarkt für die ABG positiv entwickelt hat.

Die 2008 begonnenen Neubau- und Bauträgermaßnahmen wurden im Geschäftsjahr weitgehend fertiggestellt. Von 109 realisierten Passivhauseigentumswohnungen konnten bis Ende des Jahres 85 planmäßig übergeben werden. Insgesamt wurden 2009 vier Neubauprojekte mit insgesamt 227 Wohnungen fertiggestellt, für 2010 ist die Fertigstellung der gleichen Anzahl an Wohnungen vorgesehen.

#### **HANSA ALLEE WESTEND: 54 EIGENTUMSWOH- NUNGEN FERTIGGESTELLT**

Alle 54 Eigentumswohnungen des Passivhausprojekts Hansa Allee Westend wurden im Geschäftsjahr fertiggestellt und konnten infolge guter Nachfrage innerhalb eines Jahres vollständig verkauft werden. Bis Ende März 2010 wurden alle Wohnungen ihren Eigentümern übergeben. Für 2010 ist die Fertigstellung der 117 Mietwohnungen vorgesehen. Bei dem Wohnungsbauprojekt auf einem 13.600 Quadratmeter großen Gelände an der Bremer Straße und der Hansaallee realisiert die ABG den neuesten Stand des Passivhausstandards und ergänzt die energiesparende Bauweise mit Solar- und Erdwärmenutzung. Dadurch werden die Heiznebenkosten so gering sein, dass sie den Mietern nicht separat berechnet werden. Insgesamt investiert das Unternehmen rund 50 Millionen Euro in das Projekt, das als Mehrgenerationenquartier mit insgesamt 171 Wohnungen geplant ist. Abgeschlossen wurde 2009 das Passivhausprojekt Campo am Born-

heimer Depot. Dort wurden mittlerweile alle 55 Eigentumswohnungen übergeben.

#### **ABG KAUFT GRUNDSTÜCK AM RIEBERG**

2009 wurde der Kauf eines 16.000 Quadratmeter großen Grundstücks im neuen Stadtteil Riedberg abgeschlossen. Ab 2010 realisiert die ABG dort hochwertige Passivhausgebäude mit rund 40 Eigentumswohnungen, 105 frei finanzierten Mietwohnungen und 80 Einheiten, die durch das Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnbau gefördert werden. Das Investitionsvolumen für das Projekt beträgt rund 40 Millionen Euro.

#### **NAXOS-AREAL**

Nachdem die Planungen für die Bebauung des ehemaligen Areals der Naxos Union weiter vorangetrieben wurden, wird die ABG 2010 damit beginnen, auf zwei Dritteln des insgesamt 22.000 Quadratmeter großen Geländes 120 Eigentums- und Mietwohnungen im Passivhausstandard zu bauen. Für die voraussichtlich 2012 fertiggestellte Bauträgermaßnahme ist eine Gesamtinvestition von rund 50 Millionen Euro vorgesehen.

Die ABG plant, die in den 1970er und 80er Jahren gebaute Heinrich-Lübke-Siedlung in Praunheim umfassend zu modernisieren. Dazu wurde 2009 ein Ideenwettbewerb für eine Neugestaltung unter stadtgestalterischen, ökologischen und sozialen Aspekten durchgeführt, aus dem als Sieger das Architekturbüro Albert Speer & Partner hervorging. Auch Elemente des eingereichten Entwurfs des Büros Jo Franzke sollen umgesetzt werden. Vorgesehen ist eine schonende Neuordnung des Quartiers mit minimalinvasiven Umbauten. Die Bewohner der Siedlung werden eng in den laufenden Planungsprozess einbezogen.

#### **PROJEKTE 2009**

##### **Campo am Bornheimer Depot**

- Passivhaus-Wohnanlage
- Neubau von 85 Wohnungen und 55 Eigentumswohnungen inklusive Tiefgaragen
- Projektzeit: 2005–2009
- Investitionsvolumen: 39 Millionen Euro

##### **Burglehen 9**

- Neubau von 5 Wohnungen

##### **HANSA ALLEE WESTEND**

- Mehrgenerationenquartier mit 171 Wohnungen
- 2009 Fertigstellung von 54 Eigentumswohnungen inklusive Tiefgaragen
- Investitionsvolumen: rund 50 Millionen Euro
- Bauzeit: 2006–2010

##### **Gundelandstraße**

- Wohnbebauung
- 39 Wohnungen
- 39 Tiefgaragenstellplätze

##### **Ackermannstraße**

- Wohnbebauung
- 30 Wohnungen
- 31 Tiefgaragenstellplätze

##### **Idsteiner 123–125**

- Wohnbebauung
- 22 Wohnungen
- 22 Tiefgaragenstellplätze
- 2 Behindertenparkplätze

##### **Rödelsheimer Landstraße 30**

- Wohnbebauung
- 12 Wohnungen



Zeilpavillons

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

Am 31. Dezember 2009 verwaltete die Frankfurter Aufbau AG 5.467 eigene und 269 externe Wohnungen, 431 Gewerbeeinheiten sowie 1.675 Einzelgaragen und Kfz-Abstellplätze. Weiterhin setzt das Unternehmen konsequent auf den Passivhausstandard. Sämtliche Neubauten entstehen in dieser energieoptimierten Bauweise.

Im Geschäftsjahr wurden Modernisierungen und Sanierungen mit einem Investitionsvolumen von 12,3 Millionen Euro durchgeführt. Für mehrere für 2010 vorgesehene Baumaßnahmen wurden 2009 die Planungen abgeschlossen. So baut die FAAG in Frankfurt-Schwanheim auf dem Grundstück eines ehemaligen Parkhauses ein öffentlich gefördertes Wohngebäude mit 52 Einheiten. Erstmals realisiert die FAAG bei diesem Projekt auch Sozialwohnungen im Passivhausstandard. In Kalbach-Süd errichtet das Unternehmen 50 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage. Das Wohnungsangebot bei diesem Projekt richtet sich an Haushalte, die über ein mittleres Bruttojahreseinkommen verfügen. Als Verdichtungsmaßnahme entstehen im Stadtteil Sachsenhausen auf einem Grundstück der Darmstädter Landstraße 109/111 elf Wohnungen und elf Stellplätze. In der Summe beträgt der Investitionsaufwand für diese Projekte rund 28 Millionen Euro.

#### MEHRGENERATIONENQUARTIER IM HOLZHAUSENVIERTEL

Auf einem Teilstück des Diakonissenareals an der Eschersheimer Landstraße im Holzhausenviertel realisiert die FAAG ein Mehrgenerationenquartier mit insgesamt 108 Passivhauswohnungen in fünf Neubauten. 2009 wurde mit dem Abriss der Bestandsgebäude begonnen. Das historische Mutterhaus wird durch ein Gebäude mit 30 Wohnungen ersetzt, die Fassade des Originalgebäudes wird beim Neubau wiederhergestellt. Weitere elf Wohnungen entstehen an der Cronstettenstraße. In einem Gebäude im südlichen Bereich der Eschersheimer Landstraße entsteht mit 51 betreuten Wohnungen für Seniorinnen und Senioren und einer Kindertagesstätte der Komplex „Service Wohnen“. Im Innenbereich des Grundstücks werden zwei Stadthäuser mit je acht Eigentumswohnungen gebaut. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage mit 104 Stellplätzen vorgesehen. Das Investitionsvolumen für das Projekt beträgt rund 42 Millionen Euro.

Im Frankfurter Nordend entwickelt die FAAG in einem Joint Venture mit der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ein ehemaliges Stiftungsgebäude zu einem exklusiven Wohnungsangebot mit 81 Wohnungen. 2009 wurden bei der Vermarktung des Projekts mit einer Investitionssumme von rund 40 Millionen Euro gute Fortschritte erzielt.

#### PROJEKTE 2009

##### Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel

- Fünf Neubauten mit 108 Passivhauswohnungen an der Eschersheimer Landstraße

##### Neugestaltung der Zeilpavillons

- Fertigstellung und Übergabe des Pavillons im Bereich der westlichen Zeil
- Eröffnung des Pavillons im östlichen Bereich im Frühjahr 2010

##### Am Hasensprung, Kalbach-Süd

- Wohnungsneubau
- 50 Wohneinheiten und eine Tiefgarage
- Wohnungsangebot für Haushalte mit einem mittleren Bruttojahreseinkommen

##### Geisenheimer Straße, Schwanheim

- Wohnungsneubau
- Öffentlich gefördertes Wohngebäude mit 52 Einheiten
- Erstmals Sozialwohnungen im Passivhausstandard
- Fertigstellung 2011

##### Darmstädter Landstraße 109/111, Sachsenhausen

- Wohnungsneubau
- Verdichtungsmaßnahme
- Elf Wohnungen und elf Stellplätze

##### Große Fischerstraße 10, Innenstadt

- Wohnungsneubau
- Errichtung eines Wohngebäudes mit elf Wohneinheiten

##### Hofgarten im Nordend

- Realisierung von 81 hochwertigen Eigentumswohnungen



Geisenheimer Straße, Schwanheim

## Das Fachwissen im Bereich der Passivhaustechnologie wurde neben dem Schwerpunkt Wohnungsbau auch in anderen Projekttypen ausgebaut.

### FAAG TECHNIK GmbH

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

Im Geschäftsjahr hat die FAAG TECHNIK GmbH ihre positive Entwicklung fortgesetzt. Das Fachwissen im Bereich der Passivhaustechnologie wurde neben dem Schwerpunkt Wohnungsbau auch in anderen Projekttypen ausgebaut. Vor dem Hintergrund der übertragenen Baumaßnahmen aus dem Konjunkturpaket der Stadt Frankfurt wurden im Unternehmen kurzfristig und flexibel neue Strukturen geschaffen und Personalanpassungen vorgenommen, um diese für die Stadt wichtigen Infrastrukturprojekte voranzutreiben.

Im Bereich Gesundheitswesen wurde 2009 neben Baumaßnahmen in der Klinik Hohe Mark in Oberursel und in Marburg an den Projektzielplanungen für die Hessenklinik Korbach, die Rheumaklinik Bad Endbach, das Kreiskrankenhaus Bergstraße Heppenheim und das Rotkreuz-Krankenhaus Frankfurt gearbeitet.



Messehalle 11



Hofgarten

Neben den Projekten für die Konzerngesellschaften sorgten im Geschäftsjahr weiterhin Aufträge der Messesgesellschaft Frankfurt und der Fraport AG für eine gute Auslastung der FAAG TECHNIK GmbH. Als gleichermaßen finanziell und hinsichtlich Qualität und Zeitplan erfolgreiches Großprojekt wurde 2009 die Realisierung der Messehalle 11 auf dem Frankfurter Messegelände abgeschlossen. Die Halle konnte pünktlich zur IAA inklusive des neuen Messe-Haupteingangs der Öffentlichkeit und dem Bauherrn Messe Frankfurt übergeben werden. Ein zentrales Projekt am Frankfurter Flughafen war der Bau eines neuen Vorfeldtowers, der unter anderem für den Airbus A 380 am Fraport realisiert wird. Durch weitere Investitionen der „Stammkunden“ Messe und Flughafen ist auch für 2010 die Vollausslastung der FAAG TECHNIK GmbH sichergestellt.

### Diakoniekrankenhaus Marburg-Wehrda

- Umbau Radiologie

### Bürgerhospital Frankfurt

- II. BA, Aufstockung

### Fraport

- Vorfeldkontrolle – A-Knick
- Brandschutz VII. / VIII. BA

### BIW

- I. BA Überbetriebliche Ausbildungsstätte

### Konjunkturpaket II

- Projektentwicklung, Projektmanagement, Magistratsvorlagen, Ausschreibungen, Landesmaßnahmen, Planungen von ca. 50 Schul-/Sportbauten

### Messehalle 11

- Fertigstellung Eingangsgebäude und Außenanlagen

### Freibad Eschersheim

- Sanierung

### Brückenbauwerke der Stadt Frankfurt

- Projektsteuerung / Sanierung

### Riedberg

- Errichtung Riedbergplatz im städtischen Entwicklungsgebiet Riedberg

### Abwasser-Reinigungs-Anlage (ARA) Sindlingen

- Fertigstellung der Erweiterung, Biologische Stufe



Peter-Fischer-Allee 25, Kindertagesstätte

Die 1951 gegründete WOHNHEIM GmbH bietet heute als modernes und leistungsstarkes Frankfurter Wohnungsunternehmen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten an. Der Bestand der Gesellschaft umfasst 14.296 Wohnungen sowie Kindertagesstätten, Jugendhäuser, Beratungsstellen und betreute Wohnangebote, darunter 1.200 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen. Mit Neubau-, Umbau- und Modernisierungsprojekten schafft die Gesellschaft zeitgemäßen preisgebundenen Wohnraum und ist darüber hinaus mit rund 5.700 Wohnungen auf dem preisfreien Immobilienmarkt mit einem vielfältigen Angebot vertreten.

Im Geschäftsjahr konnte die WOHNHEIM GmbH trotz Leerständen wegen Modernisierungsmaßnahmen die Mieterträge um rund 1,6 Prozent steigern. So musste wegen eines Rück- und Umbaus ein Hochhaus in der Nordweststadt entmietet werden, nötig waren auch Entmietungen von Wohnungen in den Stadtteilen Sossenheim, Nied und Sachsenhausen zur Vorbereitung für Generalmodernisierungen beziehungsweise eines Umbaus.

Insgesamt investierte die Gesellschaft 2009 rund 24,3 Millionen Euro in Neubauprojekte, Umbau-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen. Dabei setzte die WOHNHEIM GmbH durchgängig auf Konzepte zur energetischen Aufwertung der Wohnungen und integriert dabei auch energie- und kostensparende Blockheizkraftwerke und Anlagen zur Solarthermienutzung.

#### Alleeviertel in Frankfurt-Höchst

Im Alleeviertel in Frankfurt-Höchst wurden die ersten beiden Bauabschnitte abgeschlossen. Für das „Mitscherlich“-Wohnsolar und die drei viergeschossigen Neubauten in der Peter-Fischer-Allee wurde ein Lifestyle-Konzept und ein außergewöhnliches Serviceangebot entwickelt und umgesetzt. Darüber hinaus entstand in der Peter-Fischer-Allee 25 eine Kindertagesstätte in Passivhausbauweise mit Geothermie-Nutzung. Die Einrichtung mit 1.355 Quadratmetern Nutzfläche wurde zum 1. September 2009 der Stadt Frankfurt zum Eigenbetrieb übergeben.

Weitgehend abgeschlossen ist der Umbau der unter Denkmalschutz stehenden Seniorenwohnanlage im Johanna-Melber-Weg 11–21 in Sachsenhausen. Die Liegenschaft mit sechs Baukörpern wurde nachhaltig saniert. Zur Wärmeversorgung der Häuser 11 und 15–21 dient nun ein modernes Blockheizkraftwerk und eine Solarthermieanlage. Die preisgebundene Seniorenwohnanlage in hervorragender Lage zeichnet sich nach der Modernisierung

durch eine hohe Wohnqualität aus. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr die Vollmodernisierungen im Stadtteil Nied weitergeführt. In der Heinrich-Stahl-Straße 14–18 und Holzlachstraße 15–21 begann die WOHNHEIM mit der energetischen Fassadenoptimierung und der Umsetzung der Brandschutzauflagen.

#### PROJEKTE 2009

##### Alleeviertel

###### Peter-Fischer-Allee 25

- Kindertagesstätte in Passivbauweise mit Geothermie-Nutzung und 1.355 Quadratmetern Nutzfläche
- 2009 fertiggestellt

##### Sachsenhausen

###### Johanna-Melber-Weg

- Fertigstellung der Häuser 11,15,17 mit 28 Wohnungen und 1.408 Quadratmetern
- Fertigstellung Umbau Haus Nr. 13 mit 21 Wohnungen und 1.125 Quadratmetern voraussichtlich Mai 2010
- Blockheizkraftwerk und Voltaikanlage mit Stromspeisung ins öffentliche Netz, CO<sub>2</sub>-Einsparung ca. 1,2 Tonnen

##### Praunheim, Heilmannstraße 52, 52a

- Rückbau des ehemaligen Sonderbaus Heilmannstr. 52 um drei Geschosse, dadurch Zuordnung der Gebäudeklasse 5
- Realisierung von 48 modernen Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 2.636 Quadratmetern
- Abschluss voraussichtlich August 2010
- Viergeschossiger Neubau in Passivbauweise mit acht Drei- und Vierzimmerwohnungen und 643 Quadratmetern als Kompensation der rückgebauten Flächen; Fertigstellung voraussichtlich Juni 2010

### In der Peter-Fischer-Allee 25 entstand eine Kindertagesstätte in Passivbauweise mit Geothermie-Nutzung.

##### Preungesheim, Kantapfelstraße 2

- Containerprovisorium für zwei Kinder-einrichtungen
- Übergabe am 1. November 2009 mit einer Laufzeit von voraussichtlich zwei Jahren
- Container dienen später der Verlagerung der Kita Jasperstraße 71–73, diese wird neu gebaut

##### Nied, Heinrich-Stahl-Straße

- Fertigstellung der Heinrich-Stahl-Straße 14–18 mit 33 Wohnungen und 1.891 Quadratmetern im Dezember 2009
- Modernisierung der Heinrich-Stahl-Straße 20–24 mit 33 Wohnungen und 1.891 Quadratmetern ab Mai 2010
- Bau eines Blockheizkraftwerkes, zur Wärme- und Warmwasserversorgung des Arealnetzes für das Quartier

##### Holzlachstraße 15–21

- Beginn der Vollmodernisierung von 28 Wohnungen mit 1.793 Quadratmetern

##### Ostend, Hochhaus Ostendstraße 12

- Neugestaltung der Fassade und Umbau des Eingangsbereichs
- 2010 Beginn umfangreicher Brandschutzmaßnahmen mit Behebung von Altlasten begonnen, Abschluss 2011



Johanna-Melber-Weg 13, Sachsenhausen

Seit 2007 gehört die SAALBAU GmbH als jüngste Tochter zum Konzern ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH. 1859 von engagierten Frankfurtern gegründet, um den Wunsch nach einem Ort für Zusammenkünfte aller Art zu erfüllen, ist die SAALBAU mit den Bedürfnissen der Bürger gewachsen und zu einem wichtigen kulturellen und sozialen Förderer geworden. Mit ihren 25 Bürgergemeinschaftshäusern, den Frankfurter Saalbauten, ist die SAALBAU GmbH heute einer der größten Raumbieter im Rhein-Main-Gebiet. Neben den rund 300 eigenen Sälen und Clubräumen vermietet und vermittelt die Gesellschaft auch weitere Frankfurter Locations für Veranstaltungen jeder Art an Vereine, Privat- und Firmenkunden.

Etwa 1,5 Millionen Gäste nutzten im 150. Jubiläumsjahr 2009 aktiv oder als Besucher das Raumangebot der SAALBAU. Für das Geschäftsjahr 2009 verzeichnet die Gesellschaft einen Verlust in Höhe von rund 3,5 Millionen Euro vor Verlustausgleich. Damit hat sich das Ergebnis um rund 1,1 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr verbessert. Dies ist vor allem auf Sondereffekte wie Wertberichtigungen



SAALBAU Bornheim: Konzert

sowie auf die Auflösung von Rückstellungen aufgrund nicht in Anspruch genommener Altersteilzeitmöglichkeit und Instandhaltung zurückzuführen.

Bedingt durch die Wirtschaftslage ist im Privat- und Firmenkundengeschäft ein Rückgang um rund vier Prozent, etwa 160.000 Euro, zu verzeichnen. Im Pächterbereich und bei den Festvermietungen sind die Mieteinnahmen hingegen stabil geblieben. Aufgrund von Mehrvermietungen im Vereinsbereich wurden im Jahresvergleich insgesamt um 220.000 Euro gestiegene Umsatzerlöse erzielt. Die Summe der Gehälter, sozialen Aufwendungen und der Altersversorgung ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,8 Millionen Euro gesunken. Des Weiteren führten die regulären Tilgungen im Verlauf der Annuitätendarlehen zu einem Rückgang der Hypothekenzinsen.

Profitieren wird die SAALBAU von einer vorgesehenen Erhöhung der städtischen Zuschüsse an Vereine für Raumanmietungen. Mit der daraus resultierenden Steigerung der Umsatzerlöse um 1,1 Millionen Euro stehen der SAALBAU künftig zusätzliche Mittel für die bauliche Instandsetzung der Saalbauten zur Verfügung, was die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft und die Attraktivität der Frankfurter Bürgergemeinschaftseinrichtungen weiter erhöhen wird.

#### PROJEKTE 2009

Baumaßnahmen und Instandhaltungen, teilweise unter Verwendung von Mitteln aus dem Konjunkturpaket II:

- Sanierung Altes Rathaus Fechenheim
- Sanierung des SAALBAU Stadthalle Zeilsheim
- Sanierung und Umbau des Bürgertreffs Westhausen zur Eröffnung einer Krabbelstube/ Kindertagesstätte
- Thermische Ertüchtigung der Außenfassade des SAALBAU Nieder-Erlenbach mit einem Wärmedämm-Verbundsystem

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

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

Im Geschäftsjahr wurde ein Gebäude mit 14 Wohnungen fertiggestellt. Alle Einheiten konnten verkauft und bezogen werden. Im aktuellen zweiten Teil des 4. Bauabschnitts wird eine Wohnanlage mit 30 Drei- bis Fünfstückerwohnungen einschließlich Penthousewohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.480 Quadratmetern realisiert. Zu dem Objekt im Hildegard-von-Bingen-Weg gehören drei oberirdische Gebäudekörper und eine gemeinsame Tiefgarage. Die Baumaßnahme zeichnet sich durch einen hochwertigen Ausbaustandard mit gehobener Badausstattung und Parkett in allen Räumen aus. Alle Wohnungen haben schwellenfreie Zugänge von der Straße bis zum Balkon oder der Terrasse und geräumige Fahrstühle. Die Gesamtanlage entspricht dem Standard „Sicheres Wohnen in Hessen“.



Hildegard-von-Bingen-Weg 3

Sämtliche Wohnungen wurden im Niedrigenergiestandard realisiert. Im Winter wie im Sommer erfolgt die Temperierung mit Geothermie und einem intelligenten Energiekombisystem. Dieses erlaubt bei Bedarf, zum Beispiel bei extremen Minusgraden, Fernwärme zuzuführen. Dadurch werden die Investitionskosten für die Wärmeenergieversorgung deutlich reduziert und die Verbrauchsgesamtkosten für die Temperierung der Wohnungen sind äußerst gering.

**Sämtliche Wohnungen wurden im Niedrigenergiestandard realisiert.**

Alle Wohnungen werden unter dem geschützten Label „eco40“ verkauft. Bereits fünfeinhalb Wochen nach dem Vertriebsstart wurden elf Wohnungen reserviert. Im April 2009 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Bis auf eine Einheit sind bereits alle Wohnungen verkauft. Mit Fertigstellung und Bezug wird für Juli/August 2010 gerechnet.



# BILANZ



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

### I. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

Die beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion – ausgelöst durch die Finanzkrise – konnte zwar durch die massive Stabilisierung der Finanzmärkte in 2009 gestoppt werden, die Auswirkungen werden aber auch noch in 2010 erkennbar sein. Durch den weltweiten Nachfragerückgang wurde die exportorientierte deutsche Wirtschaft besonders hart getroffen. Um die Exportausfälle zu kompensieren und die Inlandsnachfragen zu stützen, hat die Bundesregierung zwei Konjunkturpakete mit einem Volumen von 84 Milliarden EUR und das Wachstumsbeschleunigungsgesetz auf den Weg gebracht. Trotz dieser Maßnahmen und der positiven Impulse des privaten Konsums sank das reale Bruttoinlandsprodukt in 2009 um 5 v. H. Für die kommenden Jahre rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute nur mit einer zögerlichen Erholung der konjunkturellen Lage.

Die Bauinvestitionen gingen im Gegensatz zum Bruttoinlandsprodukt nur leicht um 0,7 v. H. zurück. Gleichzeitig stieg im Jahr 2009 die Anzahl der Baugenehmigungen erstmals wieder seit 2006 an. Laut Statistischem Bundesamt wurde 2009 der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 1,9 v. H. oder 3.300 Wohnungen. Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,4 v. H.) deutlich höher aus als die Zunahme von Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2,1 v. H. und +1,6 v. H.).

Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH hat im Geschäftsjahr 2009 die in 2008 begonnenen Neubau- und Bauträgermaßnahmen weitestgehend fertiggestellt. Von den insge-

samt veräußerten 109 Eigentumswohnungen im Passivhausstandard waren zum 31.12.2009 85 planmäßig an die Erwerber übergeben. Dagegen konnten die für das Geschäftsjahr 2010 geplanten Neuinvestitionen nicht in vollem Umfang umgesetzt werden, da es zu zeitlichen Verzögerungen bei dem Erwerb von Grundstücken gekommen ist.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen, übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das vorhandene Angebot. Die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Aufgrund des insgesamt bestehenden Nachfrageüberhangs ist die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken. Mit dazu beigetragen hat auch die Verringerung der durchschnittlichen technisch bedingten Leerstandszeiten der Wohnungen.

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

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

Mit dazu beigetragen hat auch die dezentrale Service-Center-Struktur, die von den Mieterinnen und Mietern positiv angenommen wurde. Das mit den Service-Centern verfolgte

Ziel, Service vor Ort und Kundennähe, konnte erfolgreich umgesetzt werden.

Die durch die Finanzkrise allgemein verursachte „Kreditklemme“ hat für die Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen zurzeit keine Bedeutung, da die Gesellschaft über ausreichend freie Liquidität und Bonität verfügt. Nachteilig für das Bestandsmanagement könnte sich ein Anstieg der Arbeitslosenquote und damit einhergehend ein Anstieg der Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2010 auswirken.

Auch die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke hat für die im Konzernkreis zu berücksichtigenden Unternehmen im Jahr 2009 keine Auswirkungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit Hilfe des in 2006 installierten Softwareprogramms epiqr den Abrechnungsgesellschaften und speziell geschulten und zertifizierten Mitarbeitern für 95 v. H. der Wohneinheiten des Bestandes ein verbrauchsorientierter Energiepass erstellt. Für den restlichen Bestand sind die Arbeiten fast abgeschlossen.

Zum 1. Januar 2009 haben die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und alle mit in die Konsolidierung einzubeziehenden Tochtergesellschaften – mit Ausnahme der SAALBAU GmbH – ihre EDV-Software auf ein SAP-System der Aareon AG umgestellt. Die Umstellung erfolgte ohne nennenswerte Probleme. Für das laufende Geschäftsjahr ist die Umstellung der SAALBAU GmbH auf das SAP-System geplant.

### II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

#### 1. GESCHÄFTSVERLAUF

Wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren auch, war das laufende Geschäftsjahr von hohen, gegenüber dem Vorjahr allerdings planmäßig um 7,6 Mio. € gesunkenen Aufwendungen für die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit geprägt. Der Gesamtaufwand beläuft sich damit in 2009 auf insgesamt 56,7 Mio. €. Aufgrund der in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere auch im energetischen Bereich – wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von einem rückläufigen Instandhaltungsbudget in Höhe von durchschnittlich 2,5 Mio. € ausgegangen, ohne dabei die steigenden Ansprüche der Nachfrage bezüglich der Ausstattungen der Wohnungen und des Wohnumfelds zu vernachlässigen.

Die zwei Bauträgermaßnahmen Campo Bornheim (55 Eigentumswohnungen) und Hansaallee (54 Eigentumswohnungen) konnten im Geschäftsjahr 2009 insgesamt fertiggestellt und bis zum 31.03.2010 vollständig übergeben werden. Die Bauträgermaßnahmen haben zu einer Verbesserung des Jahresergebnisses beigetragen.

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

Der vom Unternehmen am 31.12.2009 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 20.832 Wohnungen, 476 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 3.206 Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr

(+47) resultiert aus Erstbezügen (+121), Abriss und Wohnungszusammenlegungen (-62) und Verkäufen (-12). Die Fluktuationsrate liegt bei 7,2 v. H. und konnte gegenüber dem Vorjahr (8 v. H.) weiter gesenkt werden.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Bundesrepublik Deutschland sowie auch in Frankfurt am Main hat sich die Zahlungsmoral der Mieter gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert – mit der Folge, dass sich die im Geschäftsjahr 2009 insgesamt vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen um 168,2 T€ erhöht haben.

#### 2. TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Mit Notarvertrag vom 9. Juli 2009 wurde die ABGnova GmbH, Frankfurt am Main, als ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FH GmbH und der Mainova AG gegründet. Das Stammkapital beträgt 100.000,- €. Beide Gesellschafter sind mit je 50 v. H. an der Gesellschaft beteiligt. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Beratungsleistungen im Bereich des Innovationsmanagements und der Energieeffizienz an Gebäuden der Gesellschafter und Dritter.

#### 3. INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

Mammolshainer Straße	28 Wohnungen
Straßenbahndepot – Campo Bornheim	85 Wohnungen, 55 Eigentumswohnungen inkl. Tiefgaragen
Burglehen 9	5 Wohnungen
Hansaallee Westend	54 Eigentumswohnungen inkl. Tiefgaragen, davon 30 übergeben

In 2010 sind folgende Fertigstellungen geplant:

Hansaallee Westend	117 Wohnungen
Idsteiner Straße	22 Wohnungen
Ackermannstraße	30 Wohnungen + Tiefgaragenplätze
Gundelandstraße	39 Wohnungen + Tiefgaragenplätze
Rödelheimer Landstraße	12 Wohnungen
Rotlintstraße	7 Wohnungen

In der Planung befinden sich zurzeit die Bebauung des Naxos-Geländes (50 Wohnungen), Hafen Offenbach (240 Wohnungen) und der erste Bauabschnitt Riedberg (100 Wohnungen). Die entsprechenden Grundstückskaufverträge wurden bereits geschlossen bzw. liegen zur Unterzeichnung vor. Das geschätzte Bauvolumen aus diesen Maßnahmen beläuft sich auf 70,1 Mio. € für das Jahr 2010.

#### 4. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 165,6 Mio. € (Vj. 132,2 Mio. €). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+2,7 Mio. €), dem Verkauf von Grundstücken (+28,9 Mio. €) und aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen (+1,8 Mio. €).

Von dem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 2,8 Mio. € entfallen 1,8 Mio. € auf Sollmieterhöhungen nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB sowie 0,9 Mio. € auf höhere Umsatzerlöse aus der Abrechnung der Umlagen.

Insgesamt wurde ein Betriebsergebnis (vor Zinsen und bereinigt um außerordentliche bzw. aperiodische Effekte) von 12,8 Mio. € erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um 15,5 Mio. € verbessert hat. Ursächlich für den Anstieg sind vor allem die geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-7,6 Mio. €) sowie die höheren Gewinne aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen aus dem Bestand und fertiggestellten Bauträgermaßnahmen.

Aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen aus dem Bestand resultiert ein Gewinn in Höhe von 2,8 Mio. € (Vj. 2,0 Mio. €).

Trotz der im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich höheren Liquidität der Konzerngesellschaften ist das Zinsergebnis aufgrund des niedrigeren Anlagezinssatzes um 3,5 Mio. € gesunken.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung sowie aus der Veräußerung von Einfamilienhäusern und Wohnungen wurde ergänzt durch das Beteiligungsergebnis in Höhe von 27,5 Mio. € (Vj. 32,2 Mio. €). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Gewinnabführung der FAAG und die Verlustübernahme der SAALBAU GmbH.

Insgesamt konnte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 9,5 Mio. € verbessert werden, der Jahresüberschuss aufgrund der niedrigeren Steuern (durch aperiodische Steuererstattung bedingt) um 11,3 Mio. € gesteigert werden.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr entsprechend erhöht. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2009 10,7 v. H. (Vj. 8,3 v. H.).

#### 5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2009		31.12.2008	
	T EUR	v. H.	T EUR	v. H.
Anlagevermögen	577.521,66	70,5	569.265,99	73,8
Umlaufvermögen	241.941,74	29,5	203.478,31	26,2
	<b>819.463,40</b>	<b>100,0</b>	<b>772.744,30</b>	<b>100,0</b>

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von 348.744,32 T€ (Vj. 313.065,17 T€), das sich gegenüber dem Vorjahr um 35.679,15 T€ erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 40,5 v. H. auf 42,6 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr angestiegene Anlagevermögen wird zu 61,6 v. H. (Vj. 56,1 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 109,2 v. H. (Vj. 104,2 v. H.).

#### 6. FINANZANLAGE

	2009 T EUR	2008 T EUR
Jahresüberschuss	37.349	25.996
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	15.114	14.786
Zunahme der Rückstellungen	7.349	-4.755
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung des Sonderpostens)	-158	-113
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Forderungen sowie Zuführung zum Sonderposten)	2.278	2.014
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.850	-2.093
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	118	0
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.594	-13.687
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.879	21.616
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>31.727</b>	<b>43.764</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.974	2.232
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21.814	-29.141
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-454	-1.411
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	109	106
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.235</b>	<b>-28.214</b>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-116	-116
Vereinnahmung/Auszahlung der für die Tochtergesellschaften und Dritte veranlagten Termin- und Tagegelder	17.103	1.327
Gewinnausschüttung an den Gesellschafter	-1.670	-1.100
Verminderung von Darlehensverbindlichkeiten	-6.693	-251
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.624</b>	<b>-140</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	21.116	15.410
Finanzmittelbestand am 1. Januar	116.840	101.430
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember<sup>1)</sup></b>	<b>137.956</b>	<b>116.840</b>
Davon Finanzmittel der ABG FH	42.943	39.171
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	81.513	66.997
Davon Geldanlagen Dritter (Treuhandvermögen Am Martinszehnten)	13.500	10.672

1) In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (5,3 Mio. €) auch die Forderungen gegen den Gesellschafter (Mittelanlage bei der Stadt; 32,6 Mio. €) und die an die Stadtwerke Frankfurt Holding gewährten Darlehensmittel (100,1 Mio. €) einbezogen. Diese Darlehen haben zwar teilweise (75,0 Mio. €) eine Laufzeit von mehr als drei Monaten, wurden aber dennoch aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise dem Finanzmittelfonds und nicht dem Cashflow aus der Investition zugeordnet.

Die Finanzlage war in 2009 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven und einem um die Instandhaltung bereinigten Jahres-Cashflow von rund 117,8 Mio. € (Vj. 109,3 Mio. €) stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Die Finanzmittel der Gesellschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 21,1 Mio. € angestiegen.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 37.475.416,10 € eine Gewinnausschüttung von 2.964.696,47 € vorzunehmen sowie 34.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 510.719,63 € auf neue Rechnung vorzutragen.

#### 7. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH führend im Bau von Passivhäusern. Bei dem im Bau befindlichen Neubauprojekt Hansaallee soll erstmals mit Hilfe von Photovoltaik und Erdwärme ein Warmmietmodell realisiert werden. Für alle zukünftigen Neubau- bzw. Sanierungsprojekte wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden.

Für die Wohnungen in der Hansaallee wird eine Abrechnung der Heizkosten nicht mehr vorgenommen werden.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu gleichgeblieben. Am 31.12.2009 waren 271 Arbeitnehmer beschäftigt (Vj. 285).

#### III. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2010 bis 2013 sehen insgesamt hohe Jahresüberschüsse vor. Zu diesen Jahresüberschüssen tragen neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Erträge aus Beteiligungen wesentlich bei.

Die Entwicklung der Sollmieten wird in den beiden folgenden Geschäftsjahren sehr

moderat ausfallen und im Wesentlichen durch Erstbezüge beeinflusst sein.

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden die Aufwendungen laut Plan 2010 auf 55,0 Mio. € reduziert werden. In den folgenden Jahren ist eine weitere Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen um jährlich 2,5 Mio. € bis auf 50,0 Mio. € geplant.

Für den Zeitraum 2010 bis 2013 werden jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von 31 bis 40 Mio. € erwartet. In diesen Überschüssen ist der zu erwartende Verlustausgleich bezüglich der SAALBAU GmbH bereits berücksichtigt.

Im investiven Bereich plant die Gesellschaft, ein Gemeinschaftsunternehmen mit der OFB zu gründen. Zweck dieser Gesellschaft wird sein, das Universitätsgelände in Bockenheim vom Land Hessen zu erwerben, um hier die Entwicklung für eine Bebauung mit Eigentums- und Bestandswohnungen sowie gewerblichen Immobilien durchzuführen. Die Gesellschaft soll nach Vertragsunterzeichnung in 2010 gegründet werden.

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

Die gesamten 55 Eigentumswohnungen in Bornheim wurden im I. Quartal des Jahres 2009 übergeben. Ende des II. Quartals waren alle Bestandswohnungen vermietet.

Die Bauträgermaßnahme in der Hansaallee (54 Eigentumswohnungen) wurde bis zum Ende des I. Quartals 2010 abgeschlossen. Mit dem Bezug der Bestandswohnungen wurde am 01.03.2010 begonnen.

#### IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

##### 1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die SAALBAU GmbH, die seit dem 01.01.2007 zum Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gehört, wird ihre Jahresfehlbeträge mittelfristig weiter

vermindern müssen – mit dazu beitragen wird die im Vorjahr begonnene und seitdem im Jahr 2007 intensivierete Tilgung/Senkung der Darlehensverbindlichkeiten.

Als weitere Maßnahmen wurden im vergangenen Geschäftsjahr die Technische Abteilung und die technische Betreuung der Bürgerhäuser in die Konzernunternehmen integriert. Durch Auflösungen von Rückstellungen konnte der Jahresverlust um 0,9 Mio. € gegenüber dem Planwert verbessert werden.

**2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**  
Bestandsgefährdende oder die weitere Entwicklung der Gesellschaft im wesentlichen Umfang beeinflussende Risiken bestehen im Bereich der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH nicht.

Für das Kerngeschäft der ABG FRANKFURT HOLDING – das Bestandsmanagement – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandsquote ist im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben.

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

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 268,7 Mio. € entfallen 194,9 Mio. € auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

##### 3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet

wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Gebrauchtwohnungen profitieren. Beides, das Bauträgergeschäft und die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung, wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

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

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

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

Frankfurt am Main, 31. März 2010

ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH



Junker Bosinger Dr. Westphal  
(Vorsitzender)

**Bilanz zum 31. Dezember 2009**

# Bilanz der ABG FRANKFURT HOLDING zum 31.12.2009

## AKTIVA

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.425.408,93</b>	<b>3.283.947,22</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	353.475.788,14	334.794.182,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.126.415,74	24.005.688,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.223.450,82	15.050.773,87
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	46.203,33	68.725,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.671.157,00	1.448.261,91
6. Anlagen im Bau	28.812.541,46	39.434.900,28
7. Bauvorbereitungskosten	1.814.416,20	982.174,09
	<b>425.169.972,69</b>	<b>415.784.706,30</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.973,70	147.160.973,70
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.953.600,91	2.048.433,49
3. Beteiligungen	806.245,94	756.245,94
4. Andere Finanzanlagen	5.455,65	231.685,28
	<b>149.926.276,20</b>	<b>150.197.338,41</b>
	<b>577.521.657,82</b>	<b>569.265.991,93</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	7.798.227,33	14.366.667,16
2. Unfertige Leistungen	30.212.704,94	30.615.858,92
3. Andere Vorräte	8.281,21	4.203,38
	<b>38.019.213,48</b>	<b>44.986.729,46</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	2.686.158,17	1.706.382,88
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.286.660,00	75.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	13.266,12
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	246.571,09	8.135,71
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.944.430,25	38.891.287,87
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.001.264,17	0,00
7. Forderungen gegen Gesellschafter	44.997.610,30	43.695.914,53
8. Sonstige Vermögensgegenstände	106.698.162,23	824.224,90
	<b>195.860.856,21</b>	<b>85.214.212,01</b>
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>5.355.986,20</b>	<b>73.190.027,58</b>
	<b>239.236.055,89</b>	<b>203.390.969,05</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.705.639,00</b>	<b>87.347,99</b>
	<b>819.463.352,71</b>	<b>772.744.308,97</b>
Treuhandvermögen	13.588.468,16	12.438.370,68

## PASSIVA

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>102.532.230,00</b>
<b>II. Kapitalrücklagen</b>	<b>38.016.269,31</b>	<b>38.016.269,31</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	148.538.778,65	123.538.778,65
	<b>170.720.401,80</b>	<b>145.720.401,80</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<b>37.475.416,10</b>	<b>26.796.272,32</b>
	<b>348.744.317,21</b>	<b>313.065.173,43</b>
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6 b EStG</b>	<b>10.053.064,00</b>	<b>8.790.858,00</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.153.689,00	9.391.858,00
2. Steuerrückstellungen	1.525.090,00	6.469.303,00
3. Sonstige Rückstellungen	15.704.463,02	3.172.942,88
	<b>26.383.242,02</b>	<b>19.034.103,88</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.025.287,88	153.300.900,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern € 120.515.070,17; Vj. T€ 121.920)	120.634.497,79	122.051.768,52
3. Erhaltene Anzahlungen	40.158.343,77	53.523.603,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.334.839,05	1.944.753,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 177.118,22; Vj. T€ 1.187)	21.227.808,22	17.555.123,56
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84.140.569,68	67.868.586,37
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 1.909.132,95; Vj. T€ 4.735) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 53.242,24; Vj. T € 0,00)	15.760.383,09	15.607.091,21
	<b>434.281.729,48</b>	<b>431.851.827,20</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.000,00</b>	<b>2.346,46</b>
	<b>819.463.352,71</b>	<b>772.744.308,97</b>
Treuhandverbindlichkeiten	13.588.468,16	12.438.370,68

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009**

	2009	2008
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung (davon aus verbundenen Unternehmen: € 113.159,05; Vj. T€ 110)	127.679.052,06	124.927.785,57
b. aus Verkauf von Grundstücken	28.872.064,46	0,00
c. aus der Betreuungstätigkeit (davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00; Vj. T€ 597)	83.216,33	691.454,82
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 8.972.278,13; Vj. T€ 6.549)	8.992.660,37	6.591.843,64
	<b>165.626.993,22</b>	<b>132.211.084,03</b>
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen	-6.971.593,81	11.821.997,17
	<b>158.655.399,41</b>	<b>144.033.081,20</b>
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	<b>135.129,59</b>	<b>158.821,30</b>
4. Sonstige betriebliche Erträge	<b>5.423.361,24</b>	<b>5.382.826,19</b>
	<b>164.213.890,24</b>	<b>149.574.728,69</b>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (davon an verbundene Unternehmen: € 2.592.107,43; Vj. T€ 3.529)	87.895.326,84	97.636.619,51
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (davon an verbundene Unternehmen: € 0,00; Vj. T€ 860)	19.581.816,62	11.428.088,25
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	596.806,71	638.799,17
	<b>108.073.950,17</b>	<b>109.703.506,93</b>
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	12.797.907,46	12.957.663,86
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 1.864.907,52; Vj. T€ 2.342)	4.290.219,36	4.722.256,94
	<b>17.088.126,82</b>	<b>17.679.920,80</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>14.901.828,34</b>	<b>14.799.585,13</b>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 720.137,41; Vj. T€ 361)	<b>9.253.630,24</b>	<b>7.451.217,60</b>
	<b>14.896.354,67</b>	<b>-59.501,77</b>
9. Erträge aus Gewinnabführung	<b>31.001.422,03</b>	<b>36.764.072,40</b>
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen: € 53.203,97; Vj. T€ 46)	<b>53.203,97</b>	<b>52.209,09</b>
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: € 159.535,01; Vj. T€ 29)	<b>1.760.259,41</b>	<b>5.183.819,78</b>
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	<b>226.229,63</b>	<b>0,00</b>
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<b>3.504.739,27</b>	<b>4.598.209,24</b>
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 551.175,68; Vj. T€ 2.713)	<b>5.821.946,77</b>	<b>8.725.723,10</b>
	<b>23.261.969,74</b>	<b>28.676.168,93</b>
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>38.158.324,41</b>	<b>28.616.667,16</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>774.691,35</b>	<b>2.576.557,00</b>
17. Sonstige Steuern	<b>34.322,28</b>	<b>44.441,08</b>
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>37.349.310,78</b>	<b>25.995.669,08</b>
19. Gewinnvortrag	<b>126.105,32</b>	<b>800.603,24</b>
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>37.475.416,10</b>	<b>26.796.272,32</b>

**ANHANG**

**A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

**ALLGEMEINE ANGABEN**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 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 ausgewiesen. Die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

**ANLAGEVERMÖGEN**

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

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

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

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

Die im Geschäftsjahr 2007 zugegangene Beteiligung an der SAALBAU GmbH, Frankfurt am Main, erfolgte durch Sacheinlage der Stadt Frankfurt am Main. Der Anteil an der SAALBAU GmbH beträgt 94,9 v. H.

Die **Beteiligungen** sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Bewertung der **anderen Finanzanlagen** erfolgt zu Anschaffungskosten.

**ABSCHREIBUNGEN**

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

Die aktivierten Baukosten von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden ebenfalls innerhalb der angenommenen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Eine Nutzungsdauer von 20 Jahren wird bei Modernisierungen angesetzt, wenn die betreffenden Wirtschaftseinheiten eine Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren haben oder bereits abgeschrieben waren.

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

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

Für die im Jahre 2009 bezogenen Bauten wurden die Abschreibungen zeitanteilig entsprechend dem Bezugsstermin vorgenommen.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend den seit 2008 steuerlich geltenden Vorschriften aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

**UMLAUFVERMÖGEN**

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

Die **Heizölbestände** wurden nach der Durchschnittsmethode zu Anschaffungskosten bewertet.

**WERTBERICHTIGUNGEN**

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen**, die grundsätzlich zum Nennwert bilanziert werden, wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

**AKTIVISCHER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

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

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.

**PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN**

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

**SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

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

## VERBINDLICHKEITEN

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

## PASSIVISCHER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

## LATENTE STEUERN

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

## B. ANGABEN ZUR BILANZ

### AKTIVA

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel auf den Seiten 50 und 51 ersichtlich. Eine Übersicht über die wesentlichen Beteiligungen befindet sich auf Seite 67.

Die **unfertigen Leistungen** (T€ 30.212,7) betreffen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer und unfertige Bauten (T€ 7.798,2) für zum Verkauf bestimmter Grundstücke.

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

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

FORDERUNGEN	31.12.2009	Restlaufzeit von
	(31.12.2008)	mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	2.686.158,17 (1.706.382,88)	62.932,18 (57.030,61)
aus Grundstücksverkäufen	1.286.660,00 (75.000,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	0,00 (13.266,12)	0,00 (0,00)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	246.571,09 (8.135,71)	0,00 (0,00)
gegen verbundene Unternehmen	38.944.430,25 (38.891.287,87)	0,00 (0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.001.264,17 (0,00)	0,00 (0,00)
gegen Gesellschafter	44.997.610,30 (43.695.914,53)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	106.698.162,23 (824.224,90)	0,00 (0,00)
	<b>195.860.856,21</b> <b>(85.214.212,01)</b>	<b>62.932,18</b> <b>(57.030,61)</b>

### PASSIVA

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

### GESELLSCHAFTER

	EUR
Stadt Frankfurt am Main	102.530.260,00
AXA Bank AG, Köln	1.970,00
	<b>102.532.230,00</b>

RÜCKLAGENSPIEGEL	Stand	Umgliederung	Einstellung (+)	Stand
	01.01.2009	(+ und -)	Entnahme (-)	31.12.2009
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Kapitalrücklage	38.016,3	0,0	0,0	38.016,3
Bauerneuerungsrücklage	22.181,6	0,0	0,0	22.181,6
Andere Gewinnrücklagen	123.538,8	0,0	+25.000,0	148.538,8
	<b>183.736,7</b>	<b>0,0</b>	<b>+25.000,0</b>	<b>208.736,7</b>

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

Der Auflösungsbetrag von € 157.794,00 wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte in Höhe von € 1.420.000,00 eine Einstellung in den Sonderposten. Der entsprechende Aufwand wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Ohne die Veränderung des Sonderpostens ergäbe sich ein um € 1.262.206,00 höherer Jahresüberschuss.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 238.169,00 vermindert. Die ausgewiesenen Rückstellungen in Höhe von € 9.153.689,00 (Vj. € 9.391.858,00) sind unverfallbar.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31.12.2009 wie folgt zusammen:

### RÜCKSTELLUNGEN FÜR

	T EUR
- unterlassene Instandhaltung (1.-3. Monat)	1.300,8
- Jahresabschlusskosten (interne und externe)	187,5
- Urlaubsansprüche/Überstunden	630,7
- für noch anfallende Baukosten	3.014,9
- Betriebskosten	8.292,0
- Kosten der Verbrauchserfassung	1.294,0
- ausstehende Rechnungen	744,5
- Übrige	240,1
	<b>15.704,5</b>

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten und die Anzahlungen der Käufer für die übergebenen Eigentumswohnungen der Bauträgermaßnahme Hansaallee.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel auf Seite 48.

### ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung** enthalten Sollmieten (T€ 95.034,1),

Umlagen und Gebühren (T€ 32.191,8), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 190,3) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 262,8). Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Die **Bestandsminderung** T€ 6.971,6 (Vj. +T€ 11.822,0) beinhaltet unfertige Leistungen im Zusammenhang mit den umlagefähigen Betriebskosten (-T€ 403,2) sowie Fremdkosten für Verkaufsobjekte (-T€ 6.568,4).

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 2.850,4 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 404,4 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 157,8 auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 13,8 auf Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** betreffen:

	T EUR
Betriebskosten	30.601,8
Instandhaltungskosten	56.709,3
Andere Aufwendungen	584,2
	<b>87.895,3</b>

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 376,5 (Vj. T€ 358,5) enthalten.

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

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerordentliche Abschreibungen in Höhe von € 375.077,15 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Forderungen (T€ 858,2) und Aufwendungen aus der Zuführung zum Sonderposten mit Rücklageanteil (T€ 1.420,0).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer (T€ 1.454,1) und Gewerbesteuer (T€ 1.580,3) für das Geschäftsjahr 2009 einschließlich Solidaritätszuschlag und periodenfremde Aufwendungen (T€ +2.259,7) aus der Körperschaft- und Gewerbesteuer für frühere Jahre.

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

## C. SONSTIGE ANGABEN

### AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISS

Für drei verbundene Unternehmen wurden 13 Bürgschaften in Höhe von insgesamt T€ 1.054,0 (Vj. T€ 962,2) übernommen.

### NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Verpflichtungen:	T EUR
<b>Aus Erbbauverträgen:</b>	
Im Geschäftsjahr 2009 gezahlte Erbbauzinsen	376,5
Im Geschäftsjahr 2010 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen p. a.	380,0

Aus Mietverträgen:	T EUR
fällig 2010	553,5
fällig 2011 und 2012	1.110,0

Aus Wartungsverträgen:	T EUR
fällig 2010	571,9
fällig 2011 und 2012	1.200,0

Neubau und Sanierung:	T EUR
Noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	26.384,5

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 13.588,5 (Vj. T€ 12.438,4) ausgewiesen.

### ANGABEN DER DURCHSCHNITTLICHEN ARBEITNEHMERZAHL NACH GRUPPEN

Im Geschäftsjahr 2009 waren durchschnittlich 265 (Vj. 276) Arbeitnehmer beschäftigt, davon

211 (Vj. 219) Angestellte und 54 (Vj. 57) gewerbliche Arbeitnehmer. Von den Angestellten waren 16 (Vj. 16), von den gewerblichen Mitarbeitern waren 15 (Vj. 15) Arbeitnehmer teilszeitbeschäftigt.

Die Gesellschaft beschäftigt wie im Vorjahr sechs Auszubildende.

Auf die Angabe des Prüfungshonorars wird verzichtet, da die Befreiungsvorschrift nach § 285 Nr. 17 HGB in Anspruch genommen wird und die entsprechenden Angaben im Konzernabschluss erfolgen.

#### ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2009 in Höhe von € 37.475.416,10 eine Gewinnausschüttung in

Höhe von € 2.964.696,47 vorzunehmen sowie € 34.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 510.719,63 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### ORGANE DER GESELLSCHAFT

##### GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Rechtsanwalt Frank Junker**  
(Vorsitzender ab 06.07.2009)  
**Hans-Jürgen Bosinger**  
**Dr. jur. Constantin Westphal**  
(ab 01.09.2009)

##### AUFSICHTSRAT

**Oberbürgermeisterin Dr. h. c. Petra Roth**  
(Vorsitzende)  
**Stadtrat Edwin Schwarz**  
(1. stellv. Vors.)  
**Andrea Ost** / Kfm. Angestellte  
(2. stellv. Vors.)  
**Peter Bachmann** / Kfm. Angestellter  
**Stadtkämmerer Uwe Becker**  
**Stadtverordneter Olaf Cunitz** / Angestellter

**Peter Curth** / Techn. Angestellter  
**Rüdiger Heinisch** / Dipl.-Ing.  
**Jürgen Hohlfeld** / Gärtnermeister  
**Stadtverordnete Hilde Krauß** / Staatl. geprüfte Betriebswirtin  
**Karlheinz Leister** / Kfz-Mechaniker  
**Stadtverordneter Stefan Majer** / Theologe  
**Roswitha Leder** / Kfm. Angestellte  
**Stadträtin Erika Pfreundschuh** / Verwaltungsdirektorin a. D.  
**Norbert Rühl** / EDV-Koordinator  
**Stadtverordnete Elke Sautner** / Angestellte  
**Waltraud Schwerberger** / Kfm. Angestellte  
**Stadtrat Prof. Dr. Semmelroth**  
**Stadtverordneter Lothar Stapf** / Angestellter  
**Stadtrat Volker Stein**  
**Karin Vater** / Dipl.-Kauffrau

#### AUFWENDUNGEN FÜR ORGANE

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt € 399.963,82 (Vj. T€ 479,3).

Die Pensionsrückstellung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31.12.2009 T€ 3.342,8 (Vj. T€ 3.429,9).  
Pensionszahlungen wurden in Höhe von T€ 310,5 ( Vj. T€ 303,0) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2009 insgesamt € 3.600,00 (Vj. € 3.200,00).

Frankfurt am Main, 31. März 2010

ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Junker Bosinger Dr. Westphal  
(Vorsitzender)

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibung				Buchwerte		Abschreibung
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	31.12.2009	31.12.2008	2009
	01.01.2009		(+ und -)		31.12.2009	01.01.2009			31.12.2009	EUR	EUR	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	5.805.614,53	453.943,91	0,00	49.161,13	6.210.397,31	2.521.667,31	1.312.482,20	49.161,13	3.784.988,38	2.425.408,93	3.283.947,22	1.312.482,20
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	688.899.955,44	10.240,73	30.251.783,97	393.675,38	718.768.304,76	354.105.773,08	11.459.342,01	272.598,47	365.292.516,62	353.475.788,14	334.794.182,36	11.459.342,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.856.006,86	181.910,28	1.454.689,21	0,00	52.492.606,35	26.850.318,53	1.515.872,08	0,00	28.366.190,61	24.126.415,74	24.005.688,33	1.515.872,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.953.122,77	9.853.440,04	-9.680.763,09	0,00	18.125.799,72	2.902.348,90	0,00	0,00	2.902.348,90	15.223.450,82	15.050.773,87	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	68.725,46	0,00	-22.522,13	0,00	46.203,33	0,00	0,00	0,00	0,00	46.203,33	68.725,46	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.914.563,35	824.062,99	0,00	112.225,49	5.626.400,85	3.466.301,44	596.348,90	107.406,49	3.955.243,85	1.671.157,00	1.448.261,91	596.348,90
Anlagen im Bau	39.434.900,28	17.937.805,70	4.722.315,43	75.769,44	28.812.541,46	0,00	0,00	0,00	0,00	28.812.541,46	39.434.900,28	0,00
			-33.206.710,51									
Bauvorbereitungskosten	982.174,09	1.380.129,73	-490.698,77	57.188,85	1.814.416,20	0,00	17.783,15	17.783,15	0,00	1.814.416,20	982.174,09	17.783,15
	<b>803.109.448,25</b>	<b>30.187.589,47</b>	<b>-6.971.905,89</b>	<b>638.859,16</b>	<b>825.686.272,67</b>	<b>387.324.741,95</b>	<b>13.589.346,14</b>	<b>397.788,11</b>	<b>400.516.299,98</b>	<b>425.169.972,69</b>	<b>415.784.706,30</b>	<b>13.589.346,14</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.973,70	0,00	0,00	0,00	147.160.973,70	0,00	0,00	0,00	0,00	147.160.973,70	147.160.973,70	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.334.396,81	0,00	0,00	108.643,60 <sup>1)</sup>	7.225.753,21	5.285.963,32	0,00	13.811,02 <sup>2)</sup>	5.272.152,30	1.953.600,91	2.048.433,49	0,00
Beteiligungen	756.245,94	50.000,00	0,00	0,00	806.245,94	0,00	0,00	0,00	0,00	806.245,94	756.245,94	0,00
Andere Finanzanlagen	231.685,28	0,00	0,00	226.229,63	5.455,65	0,00	226.229,63	226.229,63	0,00	5.455,65	231.685,28	226.229,63
	<b>155.483.301,73</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>334.873,23</b>	<b>155.198.428,50</b>	<b>5.285.963,32</b>	<b>226.229,63</b>	<b>240.040,65</b>	<b>5.272.152,30</b>	<b>149.926.276,20</b>	<b>150.197.338,41</b>	<b>226.229,63</b>
	<b>964.398.364,51</b>	<b>30.691.533,38</b>	<b>-6.971.905,89</b>	<b>1.022.893,52</b>	<b>987.095.098,48</b>	<b>395.132.372,58</b>	<b>15.128.057,97</b>	<b>686.989,89</b>	<b>409.573.440,66</b>	<b>577.521.657,82</b>	<b>569.265.991,93</b>	<b>15.128.057,97</b>

1) Tilgung

2) Zuschreibung

## Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			insgesamt EUR	davon gesichert	
	bis zu 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		EUR	Art und Form der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.610.117,03 (5.491.736,16)	21.303.240,73 (21.646.164,43)	121.111.930,12 (126.163.000,22)	148.025.287,88 (153.300.900,81)	147.367.761,69 (152.425.048,77)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.794.221,14 (1.798.153,08)	7.167.268,86 (7.139.661,90)	111.673.007,79 (113.113.953,54)	120.634.497,79 (122.051.768,52)	120.634.497,79 (122.051.768,52)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	40.158.343,77 (53.523.603,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	40.158.343,77 (53.523.603,39)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.334.839,05 (1.944.753,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.334.839,05 (1.944.753,34)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.853.999,78 (17.555.123,56)	8.373.808,44 (0,00)	0,00 (0,00)	21.227.808,22 (17.555.123,56)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84.140.569,68 (67.868.586,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	84.140.569,68 (67.868.586,37)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	15.720.451,41 (15.607.091,21)	39.931,68 (0,00)	0,00 (0,00)	15.760.383,09 (15.607.091,21)	0,00 (0,00)	
	<b>164.612.541,86</b> <b>(163.789.047,11)</b>	<b>36.884.249,71</b> <b>(28.785.826,33)</b>	<b>232.784.937,91</b> <b>(239.276.953,76)</b>	<b>434.281.729,48</b> <b>(431.851.827,20)</b>	<b>268.002.259,48</b> <b>(274.476.817,29)</b>	

(in Klammern jeweils Vorjahreszahlen)

### BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

### Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 30. April 2010

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

### BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2009 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 37.475.416,10 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 2.964.696,47 € vorzunehmen sowie 34.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 510.719,63 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 30.04.2010 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der Gesellschaft dankt der Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Frankfurt am Main, den 25.06.2010



Petra Roth  
Vorsitzende  
des Aufsichtsrates

**Konzernabschluss zum  
31. Dezember 2009**

**Konzernlagebericht für  
das Geschäftsjahr 2009**

# KONZERNLAGEBERICHT 2009

## I. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

### 1. GESCHÄFTSVERLAUF

Die beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion – ausgelöst durch die Finanzkrise – konnte zwar durch die massive Stabilisierung der Finanzmärkte in 2009 gestoppt werden, die Auswirkungen werden aber auch noch in 2010 erkennbar sein. Durch den weltweiten Nachfragerückgang wurde die exportorientierte deutsche Wirtschaft besonders hart getroffen. Um die Exportausfälle zu kompensieren und die Inlandsnachfragen zu stützen, hat die Bundesregierung zwei Konjunkturpakete mit einem Volumen von 84 Milliarden EUR und das Wachstumsbeschleunigungsgesetz auf den Weg gebracht. Trotz diesen Maßnahmen und der positiven Impulse des privaten Konsums sank das reale Bruttoinlandsprodukt in 2009 um 5 v. H.

Für die kommenden Jahre rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute nur mit einer zögerlichen Erholung der konjunkturellen Lage.

Die Bauinvestitionen gingen im Gegensatz zum Bruttoinlandsprodukt nur leicht um 0,7 v. H. zurück. Gleichzeitig stieg im Jahr 2009 die Anzahl der Baugenehmigungen erstmals wieder seit 2006 an. Laut Statistischem Bundesamt wurde 2009 der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 1,9 v. H. oder 3.300 Wohnungen. Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,4 v. H.) deutlich höher aus als die Zunahme von Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2,1 v. H. und +1,6 v. H.).

Innerhalb des ABG Konzerns kann die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin als stabil angesehen werden. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Maßgeblich für die Veränderungen innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erlöse und Aufwendungen für die Verkaufsgrundstücke, die u.a. infolge geringerer Rückstellungsaufösungen geringeren sonstigen betrieblichen Erträge, die gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen sowie die geringeren Zinserträge aufgrund des niedrigeren Zinsniveaus im Geschäftsjahr 2009. Der Konzernjahresüberschuss beläuft sich auf 37,6 Mio. € (Vj. 33,8 Mio. €).

Erstmals in den Konsolidierungskreis und bei den assoziierten Unternehmen wurde die im Geschäftsjahr 2009 gegründete ABGnova GmbH, Frankfurt am Main mit einbezogen.

Zum 31. Dezember 2009 bewirtschaftet und betreut die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH 49.444 (Vj. 49.645) Wohnungen und Heimplätze, 28.274 (Vj. 28.097) Garagen und Stellplätze (einschließlich Parkhäuser) sowie 1.370 (Vj. 1.314) Gewerbeeinheiten und sonstige Einrichtungen (einschließlich Bürgerhäuser).

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

Der insgesamt niedrige Leerstand ist auch auf die hohe Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit der Vergangenheit zurückzuführen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Instandhaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr von 116,3 Mio. € auf 111,6 Mio. € vermindert und entspricht der Planung. In den folgenden Jahren plant der Konzern, die Instandhaltungsaufwendungen kontinuierlich zu verringern, ohne die steigenden Anforderungen der Nachfrage bezüglich Ausstattung, Qualität und Wohnumfeld zu vernachlässigen.

Der gewerbliche Immobilienbereich ist im Gegensatz zum Wohnungsmarkt weiterhin durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Dies führte auch in 2009 zu Leerständen und stagnierenden Quadratmeterpreisen, wobei sich bei sehr guten Lagen und entsprechendem Zustand der Objekte eine Entspannung in diesem Segment bemerkbar macht. Der Konzern selbst ist aufgrund seines geringen Anteils an großen Büroimmobilien von der schwachen Entwicklung in diesem Bereich nur geringfügig betroffen.

Die im IV. Quartal 2008 begonnene und im Jahr 2009 ausgeweitete Krise auf den Finanzmärkten hat zurzeit auf die finanzielle und wirtschaftliche Lage nur einen geringen Einfluss.

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

Zum 1. Januar 2009 haben die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und alle mit in die Konsolidierung einzubeziehenden Tochtergesellschaften – mit Ausnahme der SAALBAU GmbH – ihre EDV-Software auf ein SAP-System der Aareon AG umgestellt. Die Umstellung erfolgte ohne nennenswerte Probleme. Für das laufende Geschäftsjahr ist die Umstellung der SAALBAU GmbH auf das SAP-System geplant.

Nach wie vor lässt die Zahlungsmoral der Mieter zu wünschen übrig. Zwar stiegen die Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr nur um 0,2 Mio. €, gleichzeitig erhöhte sich der Bestand von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen aber auf 10,4 Mio. € (Vj. 9,8 Mio. €).

### 2. INVESTITIONEN

Der ABG Konzern hat die in den Vorjahren begonnenen Neubau- und Baurägermaßnahmen weitestgehend planmäßig fertiggestellt. Im Gegensatz dazu konnten die für das Geschäftsjahr 2009 geplanten Baubeginne nicht in vollem Umfang umgesetzt werden, da es zu zeitlichen Verzögerungen bei dem Erwerb von Grundstücken gekommen ist.

Für das laufende und zukünftige Geschäftsjahr sind in den einzelnen Gesellschaften folgende Neubauprojekte geplant bzw. wurde mit dem Bau begonnen:

■ ABG FH GmbH  
227 Wohnungen mit 69 Tiefgaragenplätzen

■ FAAG  
124 Wohnungen  
sowie eine Tiefgarage mit 214 Stellplätzen

■ Hellerhof GmbH  
18 Wohnungen

■ WOHNHEIM GmbH  
8 Wohnungen

Des Weiteren haben die Planungen für insgesamt 288 Wohnungen begonnen, mit deren Baubeginn in 2010 gerechnet wird.

### 3. TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Die **Frankfurter Aufbau Aktiengesellschaft (FAAG)** bewirtschaftet und betreut 5.467 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 431 Gewerbeobjekte und 1.675 Garagen und Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG.

Zum Anteilsbesitz der FAAG gehören folgende Gesellschaften:

#### ■ FAAG TECHNIK GmbH

Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Die Ertrags- und Auftragslage der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2009 weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt wurden 112 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

#### ■ Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter sowie die Beratung und Planung beim Bau und Betrieb von Parkhäusern. Bei den Einnahmen aus Einstellgebühren ergab sich ein Zuwachs von 0,6 v. H., bei Dauermietverhältnissen um 2,0 v. H. Im Jahresdurchschnitt waren 54 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

#### ■ Urbane Projekte GmbH (UPG)

Die UPG hat ihren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Projektentwicklung, Projektmanagement und Projektsteuerung sowie dem Vertrieb von Eigentumswohnungen im Konzernverband. Beschäftigt waren im Durchschnitt 10 Arbeitnehmer/innen.

#### ■ Parkhaus Goetheplatz GmbH

Die 591 Stellplätze werden von der Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH betrieben. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Nach dem Erwerb sämtlicher Anteile an der Parkhaus Goetheplatz GmbH durch die FAAG besteht mit Wirkung vom 1. Januar 2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG.

#### ■ Hofgarten Projektgesellschaft

Die Projektgesellschaft ist ein Gemeinschaftsunternehmen der FAAG und der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere der Erwerb und die Entwicklung des denkmalgeschützten Wiesenhüttenstifts. Geplant ist der Umbau in 81 hochwertige Eigentumswohnungen (60 m<sup>2</sup> bis 330 m<sup>2</sup>). Zum 31. Dezember 2009 waren mehr als die Hälfte der Wohnungen verkauft.

Der Bestand der **Hellerhof GmbH** beträgt 6.332 Wohnungen, 63 gewerbliche Objekte und 1.244 Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Im Geschäftsjahr wurden 135 Wohnungen im Wege eines Erbbaurechtsübergangs an die ABG FH GmbH veräußert.

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

Die **SAALBAU GmbH** verwaltet und vermietet 39 Bürgergemeinschaftshäuser und Volksbildungsheime. Zu ihrem Bestand gehören auch 17 Wohnungen und 690 Stellplätze.

Seit der Übernahme der Anteile (94,9 v. H.) zum 1. Januar 2007 besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 153 Arbeitnehmer/innen.

Die **WOHNHEIM GmbH** bewirtschaftet 14.296 Wohnungen, 626 Wohnheimplätze, 357 gewerbliche Objekte und 4.598 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 14.296 Wohnungen sind 9.022 preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 142 Arbeitnehmer/innen.

Die **MERTON WOHNPROJEKTE GmbH** ist ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FH GmbH und der GEA Real Estate GmbH, die als Baurägerin auf einer Grundstücksfläche von 53.000 m<sup>2</sup> rund 230 Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen

in mehreren Bauabschnitten erstellen soll. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

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

Die **ABGnova GmbH**, Frankfurt am Main, wurde mit Notarvertrag vom 9. Juli 2009 als ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG FH GmbH und der Mainova AG gegründet. Das Stammkapital beträgt 100.000,- €. Beide Gesellschafter sind mit je 50 v. H. an der Gesellschaft beteiligt. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Beratungsleistungen im Bereich des Innovationsmanagements und der Energieeffizienz an Gebäuden der Gesellschafter und Dritter.

### 4. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

### 5. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt 409,9 Mio. € (Vj. 391,4 Mio. €). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Erlösen aus Verkaufsgrundstücken (+28,6 Mio. €). Demgegenüber haben

sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 5,5 Mio. € und aus anderen Lieferungen und Leistungen um 4,5 Mio. € verringert.

Das Betriebsergebnis (ohne neutrale Sondereffekte) hat sich vor allem infolge von Mieterhöhungen, höheren Erlösen aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen sowie geringeren Instandhaltungskosten von 42,6 Mio. € im Vorjahr auf 54,0 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht. Dagegen ist das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (inklusive neutraler Sondereffekte, vor allem aus Rückstellungsaufhebungen und Buchgewinnen aus Anlageabgängen) nahezu konstant geblieben (37,9 Mio. € [Vj. 37,7 Mio. €]). Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung wird ergänzt durch die Erträge aus dem neutralen Bereich: Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich um 10,3 Mio. € von 27,0 Mio. € auf 16,7 Mio. €. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus geringeren Verkäufen des Anlagevermögens sowie niedrigeren Rückstellungsaufhebungen gegenüber dem Vorjahr. Die im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich höhere Liquidität der Konzerngesellschaften und die stark gesunkenen Anlagezinsen führten zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses in Höhe von 3,0 Mio. €.

Aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses konnte die Eigenkapitalrentabilität geringfügig auf 7,5 v. H. (Vj. 7,2 v. H.) gesteigert werden.

#### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2009		31.12.2008	
	Mio. EUR	v. H.	Mio. EUR	v. H.
Anlagevermögen	1.378,4	81,4	1.382,6	83,8
Umlaufvermögen*)	315,6	18,6	266,8	16,2
	<b>1.694,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.649,4</b>	<b>100,0</b>

\*) Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von 503,8 Mio. €, das sich gegenüber dem Vorjahr um 35,8 Mio. € erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 28,4 v. H. auf 29,7 v. H. resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 36,6 v. H. (Vj. 33,9 v. H.) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen vollständig (Vj. 98,9 v. H.).

#### II. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2010 bis 2013 sehen insgesamt positive Jahresüberschüsse vor. Zu diesen Jahresüberschüssen tragen neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Bauträgermaßnahmen wesentlich bei.

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

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

Für den Zeitraum 2010 bis 2013 werden jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von 31 bis 40 Mio. € erwartet.

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

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

#### III. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

##### 1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

#### Konzern-Kapitalflussrechnung

	2009 T EUR	2008 T EUR
Konzernjahresüberschuss	37.585	33.816
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	54.345	54.475
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	5.662	-19.330
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	3.120	4.863
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.868	-8.787
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.863	-5.735
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22.226	4.447
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>111.207</b>	<b>63.749</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.190	17.732
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-56.467	-53.395
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-457	-1.411
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2	2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50	0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-100.085	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-152.867</b>	<b>-37.072</b>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-116	-116
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-1.670	-1.120
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	30.795	28.273
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-49.940	-42.927
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-20.931</b>	<b>-15.890</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-62.591	10.787
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
Finanzmittelfonds am 1. Januar	118.254	107.467
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>55.663</b>	<b>118.254</b>

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

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

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

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

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

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

Die SAALBAU GmbH, die seit dem 1. Januar 2007 zum Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gehört, wird ihre Jahresfehlbeträge mittelfristig weiter vermindern müssen – mit dazu beitragen wird die im Jahr 2007 begonnene Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten. Als weitere Maßnahme wurden im vergangenen Geschäftsjahr die Technische Abteilung und die technische Betreuung der Bürgerhäuser in die Konzernunternehmen integriert.

**2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**  
Bestandsgefährdende oder die weitere Entwicklung der Gesellschaft im wesentlichen Umfang beeinflussende Risiken bestehen im Bereich der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH nicht.

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

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

Die Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 896,5 Mio. € entfallen überwiegend auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

### **3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**

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

Eine Verbesserung der Ertragschancen sieht die Gesellschaft auch durch den weiterhin hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (insbesondere die Durchführung von CO<sub>2</sub>-reduzierenden Maßnahmen), der die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern soll.

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

Frankfurt am Main, 7. Mai 2010

ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH

Junker                      Bosingner                      Dr. Westphal  
(Vorsitzender)

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.447.455,93</b>	<b>3.342.632,52</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.089.484.209,38	1.091.791.114,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	207.626.907,90	206.596.777,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.021.685,98	22.347.876,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	409.581,75	432.103,88
5. Bauten auf fremden Grundstücken	4.307.286,00	2.537.201,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	836.622,00	937.256,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.948.368,20	5.253.055,93
8. Anlagen im Bau	39.684.989,34	42.891.928,91
9. Bauvorbereitungskosten	4.433.000,13	4.682.533,62
10. Geleistete Anzahlungen	123.495,96	0,00
	<b>1.373.876.146,64</b>	<b>1.377.469.847,75</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	2.078.989,19	1.585.494,29
2. Sonstige Ausleihungen	10.647,00	11.982,00
3. Andere Finanzanlagen	10.655,65	236.885,28
	<b>2.100.291,84</b>	<b>1.834.361,57</b>
	<b>1.378.423.894,41</b>	<b>1.382.646.841,84</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Bauvorbereitungskosten	35.675,26	35.675,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	11.588.779,00	14.366.667,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	252.524,70
4. Unfertige Leistungen	106.245.656,93	94.701.818,90
5. Andere Vorräte	230.176,37	287.468,15
	<b>118.100.287,56</b>	<b>109.644.154,17</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	6.501.064,56	6.275.077,77
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2.417.455,54	15.274.913,80
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.916,73	150.994,44
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.988.745,71	5.042.726,02
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.337.762,73	3.727.708,79
6. Forderungen gegen Gesellschafter	45.777.450,55	43.811.818,67
7. Sonstige Vermögensgegenstände	119.711.235,35	8.164.452,63
	<b>184.738.631,17</b>	<b>82.447.692,12</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Schecks, Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	9.884.932,43	74.441.749,46
	<b>9.884.932,43</b>	<b>74.441.749,46</b>
	<b>312.723.851,16</b>	<b>266.533.595,75</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	16.791,00	33.920,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.831.019,35	240.510,81
	<b>2.847.810,35</b>	<b>274.430,81</b>
	<b>1.693.995.555,92</b>	<b>1.649.454.868,40</b>
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.Ä. davon gegenüber Gesellschafter	118.822.970,70 (117.281.935,65)	110.875.669,26 (110.518.737,12)
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	284.855,42	255.466,89
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	31.838.432,68	28.816.069,68
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	33.380.782,74	31.220.038,35

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>102.532.230,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>48.039.518,81</b>	<b>48.039.518,81</b>
<b>III. Andere Gewinnrücklagen</b>	249.715.061,25	224.715.061,25
(davon € 50.711.169,83 Umgliederung aus Sonderposten mit Rücklageanteil)		
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag aus Zukauf der Anteile an der Hellerhof GmbH von der Stadt Frankfurt am Main	-674.309,10	-674.309,10
	<b>249.040.752,15</b>	<b>224.040.752,15</b>
<b>IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>47.425.332,93</b>	<b>47.425.332,93</b>
<b>V. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>50.169.634,67</b>	<b>39.370.711,27</b>
<b>VI. Anteil anderer Gesellschafter</b>	<b>6.634.272,77</b>	<b>6.634.266,27</b>
	<b>503.841.741,33</b>	<b>468.042.811,43</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.967.843,00	15.047.007,00
2. Steuerrückstellungen	30.489.122,39	36.116.622,64
3. Sonstige Rückstellungen	39.631.598,88	28.263.482,77
	<b>85.088.564,27</b>	<b>79.427.112,41</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	624.538.261,01	638.814.005,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	271.991.229,61	276.860.907,13
3. Erhaltene Anzahlungen	119.661.188,52	119.272.691,57
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.199.382,95	6.012.502,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.833.413,73	33.855.327,42
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	412.180,74	448.938,19
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	18.812.118,30 (2.265.825,98)	17.874.184,86 (5.098.141,01)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(67.440,62)	(5.427,71)
	<b>1.096.447.774,86</b>	<b>1.093.138.556,97</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.617.475,46</b>	<b>8.846.387,59</b>
	<b>1.693.995.555,92</b>	<b>1.649.454.868,40</b>
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.Ä. (davon gegenüber Gesellschafter)	110.875.669,26 (117.281.935,65)	110.875.669,26 (110.518.737,12)
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	255.466,89	255.466,89
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	28.816.069,68	28.816.069,68
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	33.380.782,74	31.220.038,35

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	371.469.591,68	376.936.424,89
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	29.252.064,46	660.800,91
c) aus Betreuungstätigkeit	1.268.382,68	1.303.020,35
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.955.458,91	12.454.130,09
	<b>409.945.497,73</b>	<b>391.354.376,24</b>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<b>8.638.783,29</b>	<b>6.383.797,58</b>
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	<b>2.318.273,77</b>	<b>4.000.642,83</b>
4. Sonstige betriebliche Erträge	<b>16.707.588,76</b>	<b>27.043.934,04</b>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	222.403.112,82	229.287.462,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.441.747,57	10.565.940,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.313.124,83	4.505.721,39
	<b>252.157.985,22</b>	<b>244.359.124,41</b>
6. Rohergebnis	<b>185.452.158,33</b>	<b>184.423.626,28</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	40.811.431,67	42.718.417,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.567.602,75	12.923.536,48
	<b>53.379.034,42</b>	<b>55.641.953,65</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>54.118.880,75</b>	<b>54.475.310,28</b>
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>17.568.605,30</b>	<b>17.066.148,36</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	<b>443.494,90</b>	<b>230.159,94</b>
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	<b>659,04</b>	<b>6.763,04</b>
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<b>2.373.910,95</b>	<b>6.896.451,65</b>
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen	<b>226.229,63</b>	<b>0,00</b>
15. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>25.031.094,28</b>	<b>26.569.527,46</b>
<b>16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>37.946.378,84</b>	<b>37.804.061,16</b>
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>276.668,29</b>	<b>3.884.125,21</b>
18. Sonstige Steuern	<b>84.262,73</b>	<b>104.354,82</b>
<b>19. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>37.585.447,82</b>	<b>33.815.581,13</b>
20. Gewinnvortrag	<b>12.700.544,27</b>	<b>5.671.481,06</b>
21. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	<b>116.357,42</b>	<b>116.350,92</b>
<b>22. Konzernbilanzüberschuss/-verlust</b>	<b>50.169.634,67</b>	<b>39.370.711,27</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens 2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwert	
	Stand 01.01.2009 EUR	Zugang EUR	Zugang aus der Equity-Bewertung EUR	Abgang EUR	Umbuchung (+) (-) EUR	Stand 31.12.2009 EUR	Stand 01.01.2009 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchung (+) (-) EUR	Stand 31.12.2009 EUR	Stand 31.12.2009 EUR	Stand 31.12.2008 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. EDV-Programme	8.782.758,34	457.090,80	0,00	178.918,35	0,00	9.060.930,79	5.443.845,82	1.351.928,39	178.913,35	0,00	6.616.860,86	2.444.069,93	3.338.912,52
2. Andere	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	1.280,00	334,00	0,00	0,00	1.614,00	3.386,00	3.720,00
	<b>8.787.758,34</b>	<b>457.090,80</b>	<b>0,00</b>	<b>178.918,35</b>	<b>0,00</b>	<b>9.065.930,79</b>	<b>5.445.125,82</b>	<b>1.352.262,39</b>	<b>178.913,35</b>	<b>0,00</b>	<b>6.618.474,86</b>	<b>2.447.455,93</b>	<b>3.342.632,52</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.097.314.771,87	10.801.245,09	0,00	1.869.415,90	28.030.839,33	2.134.277.440,39	1.005.523.657,40	41.035.193,49	1.724.384,03	-41.235,85	1.044.793.231,01	1.089.484.209,38	1.091.791.114,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	417.448.628,84	4.642.632,41	0,00	1.848.493,11	5.963.882,37	426.206.650,51	210.851.851,06	9.535.134,96	1.848.479,11	41.235,70	218.579.742,61	207.626.907,90	206.596.777,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.470.590,88	9.967.195,63	0,00	4.858,84	-10.288.527,35	25.144.400,32	3.122.714,72	0,00	0,00	-0,38	3.122.714,34	22.021.685,98	22.347.876,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	519.431,48	0,00	0,00	0,00	-22.522,13	496.909,35	87.327,60	0,00	0,00	0,00	87.327,60	409.581,75	432.103,88
5. Bauten auf fremden Grundstücken	7.202.198,51	1.344.972,49	0,00	0,00	751.469,11	9.298.640,11	4.664.997,51	326.356,60	0,00	0,00	4.991.354,11	4.307.286,00	2.537.201,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.169.306,78	67.398,19	0,00	0,00	0,00	2.236.704,97	1.232.050,78	168.032,19	0,00	0,00	1.400.082,97	836.622,00	937.256,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.046.935,22	1.436.601,35	0,00	1.548.172,42	0,00	31.935.364,15	26.793.879,29	1.684.117,97	1.491.001,31	0,00	26.986.995,95	4.948.368,20	5.253.055,93
8. Anlagen im Bau	42.891.928,99	26.450.126,91	0,00	75.769,44	-29.581.296,51	39.684.989,95	0,08	0,00	0,00	0,53	0,61	39.684.989,34	42.891.928,91
9. Bauvorbereitungskosten	4.682.533,62	1.633.406,07	0,00	57.188,85	-1.825.750,71	4.433.000,13	0,00	17.783,15	17.783,15	0,00	0,00	4.433.000,13	4.682.533,62
10. Geleistete Zahlungen	0,00	123.495,96	0,00	0,00	0,00	123.495,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123.495,96	0,00
	<b>2.629.746.326,19</b>	<b>56.467.074,10</b>	<b>0,00</b>	<b>5.403.898,56</b>	<b>-6.971.905,89</b>	<b>2.673.837.595,84</b>	<b>1.252.276.478,44</b>	<b>52.766.618,36</b>	<b>5.081.647,60</b>	<b>0,00</b>	<b>1.299.961.449,20</b>	<b>1.373.876.146,64</b>	<b>1.377.469.847,75</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	1.585.494,29	50.000,00	443.494,90	0,00	0,00	2.078.989,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.078.989,19	1.585.494,29
3. Sonstige Ausleihungen	11.982,00	210,99	0,00	1.545,99	0,00	10.647,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.647,00	11.982,00
4. Andere Finanzanlagen	236.885,28	0,00	0,00	226.229,63	0,00	10.655,65	0,00	226.229,63	226.229,63	0,00	0,00	10.655,65	236.885,28
	<b>1.834.361,57</b>	<b>50.210,99</b>	<b>443.494,90</b>	<b>227.775,62</b>	<b>0,00</b>	<b>2.100.291,84</b>	<b>0,00</b>	<b>226.229,63</b>	<b>226.229,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.100.291,84</b>	<b>1.834.361,57</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.640.368.446,10</b>	<b>56.974.375,89</b>	<b>443.494,90</b>	<b>5.810.592,53</b>	<b>-6.971.905,89</b>	<b>2.685.003.818,47</b>	<b>1.257.721.604,26</b>	<b>54.345.110,38</b>	<b>5.486.790,58</b>	<b>0,00</b>	<b>1.306.579.924,06</b>	<b>1.378.423.894,41</b>	<b>1.382.646.841,84</b>

# Konzernanhang 2009 der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

## ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS:

### ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2009 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 2009 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. Dezember 1995 Muttergesellschaft) wurde am 19. Dezember 1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (bis 31. Dezember 1995 Tochtergesellschaft) verschmolzen.

Gleichzeitig wurde eine Umfirmierung in ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, durchgeführt. Die Gesellschaft ist das Mutterunternehmen i. S. d. § 290 HGB.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss der Muttergesellschaft die Abschlüsse von 9 (Vorjahr 9) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert. Im Berichtsjahr ist die ABGnova GmbH, Frankfurt am Main, als assoziiertes Unternehmen neu hinzugekommen.

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

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

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

### KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

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

Unterschiedsbetrag (T€ 674) wird offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Die Equity-Bilanzierung erfolgt ebenfalls nach der Buchwertmethode. Die Bewertung erfolgt auf Basis des vorliegenden Jahresabschlusses per 31. Dezember 2009 des assoziierten Unternehmens.

Die Schuldenkonsolidierung sowie die Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden entsprechend den Bestimmungen der §§ 303 und 305 HGB vorgenommen. Für Vermögensgegenstände, die aus konzerninternen Veräußerungen resultieren, wurde eine Zwischenergebniseliminierung vorgenommen.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2009, erstellt.

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

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

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### BILANZIERUNGSMETHODEN:

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

Aufgrund des Wegfalls des § 308 Abs. 3 HGB, der bislang das Wahlrecht enthielt, steuerrechtliche Wertansätze aus dem Einzelabschluss in den handelsrechtlichen Konzernabschluss zu übernehmen, ist seit dem 1. Januar 2003 der Ausweis des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Konzernabschlussebene nicht mehr zulässig.

## Konzerngesellschaften und wesentliche Beteiligungsgesellschaften

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital T EUR	Anteil am Kapital %	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag T EUR	Anteilseigner
<b>1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen</b>				
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main	348.744,3			
Hellerhof GmbH, (***) Frankfurt am Main	1) 36.443,7	86,83	238,6 (2009)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Frankfurter Aufbau AG, (*) Frankfurt am Main	1) 70.545,4	96,80		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MIBAU GmbH, (***) Frankfurt am Main	1) 24.435,4	92,09	873,6 (2009)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
WOHNHEIM GmbH, (***) Frankfurt am Main	1) 90.851,7	98,81	392,3 (2009)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, (**) Frankfurt am Main	1) 25,6	100,00		Frankfurter Aufbau AG
FAAG TECHNIK GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 4.000,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
Urbane Projekte GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
SAALBAU GmbH, (*) Frankfurt am Main	21.313,6	94,90		ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Parkhaus Goetheplatz GmbH, (**) Frankfurt am Main	1) 25,0	100,00		Frankfurter Aufbau AG
<b>2. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)</b>				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main	104,9	50,00	4,9 (2009)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH gegründet 09.07.2009
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	-1.332,2	50,00	-678,7 (2008)	Frankfurter Aufbau AG
MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen	1.425,9	50,00	775,9 (2009)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
MERTON WOHNPROJEKT GmbH, Frankfurt am Main	2.552,7	50,00	116,8 (2009)	ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
<b>3. Sonstige Beteiligungen</b>				
Garagen-Bau und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3.788,4	40,00	210,3 (2008)	je 20 v. H. ABG FRANKFURT HOLDING GmbH Hellerhof GmbH

\*) Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG FH GmbH

\*\*) Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG

\*\*\*) Beherrschungsvertrag mit der ABG FH GmbH

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

#### 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 zeitanteilig linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren vorgenommen.

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

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Der Ansatz der **Sonstigen Ausleihungen** erfolgte zum Nennwert oder zum niedrigeren Barwert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

##### ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist aus dem beigefügten **Anlagenpiegel** auf Seite 63, 64 und 65 zu ersehen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 84.817,2) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 21.428,4) ausgewiesen.

##### FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

	T EUR	T EUR
	2009	2008
Forderungen		
aus der Vermietung	210,7	253,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	565,4	591,8
Sonstige Vermögensgegenstände	6.120,2	2.330,2

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen vier kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main, (T€ 100.000), Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

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

##### EIGENKAPITAL

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

Im Geschäftsjahr wurden T€ 1.670,2 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main ausgeschüttet.

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

Aus der Erstkonsolidierung der SAALBAU GmbH resultiert ein passivischer Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung i. H. v. T€ 11.290,3, der in der Position Sonstige Rückstellungen ausgewiesen wurde. Im Geschäftsjahr wurden die restlichen T€ 1.560,6 dieses Unterschiedsbetrages erfolgswirksam aufgelöst.

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

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

##### RÜCKSTELLUNGEN

Von den **Pensionsrückstellungen** entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T€ 7.748,8. Von den Pensionsansparungen sind T€ 102,9 verfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (T€ 28.636,8), die überwiegend den Steueranteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil betreffen.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern aus im Berichtsjahr vorgenommenen HBIL- und Konsolidierungsbuchungen in Höhe von T€ 543,5 erfasst.

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

	T EUR
Gewährleistung	3.526,3
Modernisierungsmaßnahmen	1.837,0
Instandhaltung	5.952,5
Schönheitsreparaturen	4.153,7
Ausstehende Rechnungen	5.155,6
Betriebskosten	12.043,0
Altersteilzeit	1.089,4
Andere	5.874,1
	<b>39.631,6</b>

##### VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

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

	EUR	EUR
	31.12.2009	31.12.2008
Unfertige Leistungen	6.151.021,93	2.585.904,36
Forderungen aus		
Vermietung	24.796,95	48.713,11
Verkauf von Grundstücken	666.213,34	14.474.591,13
Betreuungstätigkeit	0,00	134.158,85
anderen Lieferungen und Leistungen	1.943.181,01	1.920.610,02
Sonstige Vermögensgegenstände	30.483,67	740.608,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	258.007.355,63	262.569.388,22
Erhaltene Anzahlungen	4.291.897,41	3.362.490,80
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	407.216,49	38.600,87
Lieferungen und Leistungen	720.803,32	505.491,06
Sonstige Verbindlichkeiten	2.399.609,17	1.390.619,18

**ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieten (T€ 292.552 [Vj. T€ 289.150]), Umlagen und Gebühren (T€ 77.909 [Vj. T€ 86.615]), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 514 [Vj. T€ 688]) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 494 [Vj. T€ 483]).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem T€ 3.873 (Vj. T€ 8.792) Erträge aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 4.063 (Vj. T€ 3.910) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 1.791 (Vj. T€ 3.957) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadensersatzleistungen von T€ 921 (Vj. T€ 1.710) enthalten.

**AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

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

	<b>T EUR</b>
	<b>(Vorjahr)</b>
Betriebskosten	89.697,4 (91.673,7)
Instandhaltung	111.571,7 (116.334,9)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.134,0 (21.278,9)
	<b>222.403,1</b> <b>(229.287,5)</b>

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

Die Aufwendungen für die **Altersversorgung** belaufen sich auf T€ 4.884,6 (Vj. T€ 5.375,2).

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

**Verbindlichkeitspiegel**

Verbindlichkeiten  
(in Klammern jeweils Vorjahr)

gegenüber Kreditinstituten \*)

gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

aus Vermietung

aus Lieferungen und Leistungen

gegenüber Gesellschaftern

Sonstige Verbindlichkeiten

	Summe der Verbindlichkeiten EUR	Restlaufzeit			davon gesichert EUR	Art und Form der Sicherheit
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
gegenüber Kreditinstituten *)	624.538.261,01 (638.814.005,30)	26.035.841,09 (25.067.930,90)	97.054.947,02 (95.804.089,81)	501.447.472,90 (517.941.984,59)	602.445.759,68 (611.216.494,46)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	271.991.229,61 (276.860.907,13)	7.189.904,88 (6.555.326,83)	24.790.599,87 (25.710.588,10)	240.010.724,86 (244.594.992,20)	271.865.475,08 (276.723.979,16)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	119.661.188,52 (119.272.691,57)	119.661.188,52 (119.272.691,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	9.199.382,95 (6.012.502,50)	9.199.382,95 (6.011.720,90)	0,00 (781,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	51.833.413,73 (33.855.327,42)	43.317.727,05 (33.575.380,04)	8.514.739,60 (272.920,99)	947,08 (7.026,39)	0,00 (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	412.180,74 (448.938,19)	412.180,74 (384.871,38)	0,00 (5.423,84)	0,00 (58.642,97)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.812.118,30 (17.874.184,86)	18.764.297,27 (17.868.185,38)	47.821,03 (5.999,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	<b>1.096.447.774,86</b> <b>(1.093.138.556,97)</b>	<b>224.580.522,50</b> <b>(208.736.107,00)</b>	<b>130.408.107,52</b> <b>(121.799.803,82)</b>	<b>741.459.144,84</b> <b>(762.602.646,15)</b>	<b>874.311.234,76</b> <b>(887.940.473,62)</b>	

\*) davon

	Kreditinstitute EUR	andere Kreditgeber EUR
Objektdauerfinanzierungsmittel	621.305.331,04	268.866.620,21
Unternehmensfinanzierungsmittel	1.829.255,99	0,00
Annuitätsbeihilfedarlehen	1.403.673,98	3.124.609,40
	<b>624.538.261,01</b>	<b>271.991.229,61</b>

Konzerneigenkapital	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzernbilanzverlust/-gewinn	Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	Konzern-eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Stand am 1. Januar 2008</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>48.039.518,81</b>	<b>200.040.752,15</b>	<b>6.634.099,77</b>	<b>30.791.593,06</b>	<b>47.425.332,93</b>	<b>435.463.526,72</b>
Kapitalerhöhung				166,50			166,50
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter					-1.120.112,00		-1.120.112,00
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			24.000.000,00		-24.000.000,00		0,00
Übrige Veränderungen							0,00
Konzernjahresüberschuss				116.350,92	33.699.230,21		33.815.581,13
Veränderungen Anteile Dritter							
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter				-116.350,92			-116.350,92
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung							
<b>Stand am 31. Dezember 2008/ 1. Januar 2009</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>48.039.518,81</b>	<b>224.040.752,15</b>	<b>6.634.266,27</b>	<b>39.370.711,27</b>	<b>47.425.332,93</b>	<b>468.042.811,43</b>
Kapitalerhöhung							0,00
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter					-1.670.167,00		-1.670.167,00
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			25.000.000,00		-25.000.000,00		0,00
Übrige Veränderungen							0,00
Konzernjahresüberschuss				116.357,42	37.469.090,40		37.585.447,82
Veränderungen Anteile Dritter							
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter				-116.350,92			-116.350,92
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung							0,00
<b>Stand am 31. Dezember 2009</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>48.039.518,81</b>	<b>249.040.752,15</b>	<b>6.634.272,77</b>	<b>50.169.634,67</b>	<b>47.425.332,93</b>	<b>503.841.741,33</b>

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Aufwendungen für laufende KSt, KapESt und Solidaritätszuschlag, Erträge aus Steuererstattungen für frühere Jahre sowie Erträge aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T€ 543,5).

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

#### ERGÄNZENDE ANGABEN

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

	T EUR	T EUR Vorjahr
Neubauten und Modernisierung	56.681,6	50.233,4
Erbbauzins- verpflichtungen p.a.	10.544,4	10.421,7
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	33.436,3	35.838,6
	<b>100.662,3</b>	<b>96.493,7</b>

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2009 in Höhe von € 12,7 Mio. (Vorjahr: € 8,6 Mio.).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer des Konzerns betrug 617 (Vorjahr: 613) Angestellte und 249 (Vorjahr: 266) gewerbliche Arbeitnehmer.

Das von den Abschlussprüfern der ABG FH und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 210,4, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 12,3 und für sonstige Leistungen auf T€ 39,0.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 400,0 (Vorjahr: T€ 479,2).

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T€ 854,8 (Vorjahr: T€ 823,1) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2009 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 3,6 (Vorjahr: T€ 3,2).

Frankfurt am Main, 7. Mai 2010

ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

  
 Junker      Bosinger      Dr. Westphal  
 (Vorsitzender)

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
ABSCHLUSSPRÜFERS**

„Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

**Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.**

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

Frankfurt am Main, den 7. Mai 2010

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

**IMPRESSUM**

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

**KONZEPT UND GESTALTUNG:**

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

**TEXT:**

Andreas Mauritz, Jockgrim

**FOTOGRAFIE:**

S. 34 SAALBAU GmbH  
Alle anderen Fotos von Jochen Müller, Ffm

**DRUCK:**

Schmidt & more Drucktechnik GmbH,  
Ginsheim-Gustavsburg