

FAAG
Frankfurter Aufbau AG
Gutleutstraße 40
60329 Frankfurt am Main

Telefon 0 69/26 98-1
Telefax 0 69/26 98-801

E-Mail info@faag.abg-fh.de
Internet www.faag.de

Geschäftsbericht

04

Geschäftsbericht 2004

FAAG Frankfurter Aufbau AG



Innenhöfe Trapezio Fiorentino

Die Wohnung, das Büro, der Arbeitsplatz beeinflussen unser Lebensgefühl genauso wie das Quartier und die Stadt, in der wir leben. Seit über 100 Jahren plant, baut und modernisiert die FAAG Immobilien in Frankfurt am Main. Wir bieten von der Idee über die Planung bis zum Baumanagement, dem Mieterservice und der Vermarktung umfassende Leistungen an. Dabei denken wir in Räumen, die die Erwartungen der Bauherren, Mieter oder Eigentümer erfüllen müssen. Im Mittelpunkt steht für uns immer der Mensch, der diese Räume nutzt. FAAG – Wir machen Räume wahr.



Inhalt

4	<i>Räume</i> Inhaltsverzeichnis	42	<i>Stauraum</i> PARKING Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH Parkhaus Goetheplatz GmbH
6	INTERVIEW FAAG Vorstand Frank Junker im Gespräch	46	<i>Denkraum</i> PROJEKTENTWICKLUNG Urbane Projekte GmbH
16	<i>Wohnraum</i> IMMOBILIEN Eigeninvestitionen/Bauträgergeschäft	50	<i>Zahlenraum</i> JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2004
20	ARCHITEKTEN UND INGENIEURE Hochbau und allgemeine Liegenschaften	60	LAGEBERICHT 2004
24	<i>Freiraum</i> Haustechnik	66	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
26	Stadtentwicklung	68	IMPRESSUM
28	FAAG TECHNIK GmbH		
30	Passivhausbauweise und neue Kernkompetenz Hoher Sanierungsbedarf		
34	<i>Spielraum</i> Gesundheitswesen		
36	Flughafen/Messe		
38	Tiefbau und kommunale Infrastruktur		

»Wir wollen uns den Marktanforderungen besser und flexibler stellen«

Interview mit Vorstand Frank Junker

FAAG TECHNIK GmbH gegründet – Technische Abteilungen jetzt eigenständiges Unternehmen im Markt – Eingebunden in das Kompetenznetzwerk FAAG

Herr Junker, das Jahr 2003 war mit einem Jahresüberschuss von 18,3 Millionen Euro bereits ein außerordentlich gutes Jahr. Hat sich diese Erfolgsserie in 2004 fortgesetzt?

Wir haben mit dem Jahresergebnis 2004 das Ergebnis von 2003 übertroffen und lagen mit rund 19,5 Mio. Euro auf sehr erfreulichem Niveau. Es war ein gutes Geschäftsjahr für das Gesamtunternehmen FAAG.

Und das in einer anhaltend schwierigen Situation in der Bau- und Immobilienbranche. In Frankfurt sieht man überall große Schilder „Gewerbeimmobilien zu vermieten“.

Das ist leider so, das ist auch an der Frankfurter Aufbau AG nicht spurlos vorübergegangen. Hier muss man sehen, dass der überwiegende Teil des Jahresergebnisses aus dem Liegenschaftsbereich kommt, also



„Die FAAG hat ein breites Spektrum: von Sozialwohnungen bis zu Wohnungen im mittleren und auch im höherwertigen Preissegment. Dieser Mix macht die gute Nachfragesituation des Unternehmens aus und ist die Grundlage für das gute Standing im Markt.“

Bild: Karree am Frankfurter Bogen



aus der nachhaltig guten Nachfrage nach Wohnimmobilien und der Vermietung der Stellplätze über die Parkhaus-Betriebsgesellschaft.

Ein Sorgenkind im Bereich der Gewerbeimmobilien war in den vergangenen Jahren das Projekt Baseler Arkaden. Wie hat es sich entwickelt?

Das Projekt hat sich positiv entwickelt. Wir hatten ja vom Plan weg die Hälfte der Flächen an ein namhaftes Büro vermietet, sind dann aber, wie die anderen Marktteilnehmer auch, ins Stocken geraten, was die übrigen Flächen angeht. Das hat sich zum Jahresende 2004 und in den ersten Wochen 2005 geändert. Wir sind heute in der glücklichen Lage vermelden zu können, dass von den Flächen in den Baseler Arkaden 80 Prozent vermietet sind. Und wir gehen davon aus, dass wenn das Objekt demnächst belegt ist und die Büros für eine ordentliche Frequentierung des Standortes sorgen, auch die Restflächen relativ zeitnah vermietbar sind.

Mieter haben derzeit eine starke Verhandlungsposition. Wie stark mussten Sie nachgeben?

Mieter haben eine starke Position, aber hier muss man sehen, dass die Baseler Arkaden ein nagelneues, hochtechnisiertes Objekt sind. Da sind die Verhandlungspositionen der Mieter doch etwas eingeschränkt. Wir haben klar gesagt: Wir vermieten nicht um jeden Preis. Diese Immobilie hat ihren Preis, und den muss man auch bezahlen.

Im Bereich der Wohnimmobilien, insbesondere bei der Nachfrage nach mittel- bis hochwertigen Wohnungen ist die Situation seit vielen Jahren sehr positiv. Hat dieser Trend sich fortgesetzt?

Da liegt die FAAG nach wie vor im Trend. Wir haben hier ein breites Spektrum: von Sozialwohnungen bis zu Wohnungen im mittleren und auch im höherwertigen Preissegment. Dieser Mix macht die gute Nachfragesituation des Unternehmens aus und ist die Grundlage für das gute Standing im Markt. Der Er-

folg des Unternehmens kann natürlich nur so lange aufrechterhalten werden, wie die Immobilien auch nachgefragt werden. Deshalb muss ständig an der Instandhaltung und Modernisierung gearbeitet werden. Ohne diese Invests würde sich das Unternehmen irgendwann selbst aus dem Markt katapultieren, und das wollen wir nicht.

Sie haben in der Vergangenheit prognostiziert, dass frühestens in 2005 die Talsoble erreicht und vielleicht in 2006 ein Hoffnungsschimmer am Horizont sichtbar wird. Bleiben Sie dabei?

Das sehe ich nach wie vor so. Im Jahr 2005 sehe ich derzeit nicht die grundlegende Veränderung, hoffe aber, dass es nicht weiter nach unten geht und sich in 2006 wieder langsam nach oben entwickelt.

Wo lagen die Schwerpunkte der FAAG im Jahr 2004?

Nach den Großprojekten der vergangenen Jahre, wie den Mainterrassen in Sachsenhausen, dem Areal Baseler Platz/Baseler Arkaden oder den Passivhauswohnungen in der Gremppstraße, etwas, was wir völlig neu entwickelt haben, gab es in 2004 keine neuen Großprojekte in dieser Art. Mit dem Sophienhof haben wir ein Großprojekt vorbereitet, das jetzt ab 2005 realisiert wird. Das hat natürlich Kapazitäten in 2004 gebunden, um hier eine solide Planung auf den Weg zu bringen. Ein großer Schwerpunkt in 2004 war aber eine interne Organisationsänderung der Frankfurter Aufbau AG. Wir haben alle technischen Abteilungen, die nicht unmittelbar zur Bewirtschaftung der eigenen Immobilien erforderlich sind, mit Wirkung zum 01.01.2005 in die FAAG TECHNIK GmbH ausgegliedert.

Welche zentralen Gründe sprachen für diese Ausgliederung?

Über Jahre hinweg gab es die FAAG als ein Gemischtunternehmen. Als Immobilienunternehmen mit technischen Abteilungen oder als Technikunternehmen mit Immobilienabteilung. Das wollten wir so nicht

mehr. Wir wollten uns den Marktanforderungen besser und flexibler stellen. Hinzu kommt, dass man seine Kernkompetenzen auch verwässert hat. Der Markt sah ja vor allem das Immobilienunternehmen, und die gelten, wie der Name ja auch schon sagt, als etwas schwerfällig. Außerdem waren wir als kommunales Unternehmen oft Angriffen ausgesetzt, wir könnten das ein oder andere im Architekten- und Ingenieurbereich nur deshalb machen, weil wir quer subventionieren und mit nicht marktkonformen Bedingungen anbieten könnten. Mit diesen beiden Vorurteilen wollten wir aufräumen. Mit der Ausgründung dokumentieren wir, dass die FAAG TECHNIK GmbH ein Ingenieurbüro ist, das genauso flexibel agieren kann wie ein freies Architektur- und Ingenieurbüro. Zum anderen wird klargestellt, dass es sich hier um ein Unternehmen handelt, das sich genauso dem Markt und dem Wettbewerb stellen muss und zu stellen hat, wie jedes andere Büro auch. Es gibt jetzt einen Jahresabschluss der FAAG und einen der FAAG TECHNIK GmbH. Völlig getrennt voneinander, völlig transparent.

Sehen Sie die Ausgliederung der TECHNIK GmbH als weitere Profilschärfung der FAAG?

Ich sehe es eher als Abrundung. Denn eigentlich ist die Vorfestlegung schon vor Jahrzehnten getroffen worden, als man die Parkhaus-Betriebsgesellschaft als Tochterunternehmen gegründet hat. Dieses Geschäft hätte man ja auch selbst in einer Abteilung machen können. Das hat man aber klugerweise nicht getan, sondern gesagt: Das ist eine Spezialmaterie, und mit der sollten sich Leute befassen, die sich damit umfassend auskennen. Das war der erste Schritt, wenn auch vielleicht noch niemand an den zweiten und dritten gedacht hat. Den zweiten Schritt sind wir gegangen, als wir gesagt haben: Eine Projektentwicklungsabteilung ist zwar gut, eine Projektentwicklungsgesellschaft aber, die auf dem Markt ganz anders auftreten kann, ist besser. Die letztendliche Abrundung ist die Ausgliederung der technischen Abteilungen in die FAAG TECHNIK GmbH und daneben das Eingehen von

Projektpartnerschaften mit Dritten, die in der Form von eigenständigen GmbH's geführt werden können, wie das Beispiel Parkhaus Goetheplatz GmbH zeigt.

Die FAAG TECHNIK muss sich als GmbH im Markt profilieren. Wie definieren Sie das Profil dieser Gesellschaft?

Genau genommen ist die FAAG TECHNIK GmbH ein neuer alter Player, der hier auf dem Frankfurter Markt, aber auch außerhalb Frankfurts tätig war und wird. Die eigenständige GmbH ist neu, die Leistungen aber wurden ja bereits als Abteilung der FAAG erbracht. Die FAAG TECHNIK GmbH wird sich den Kernkompetenzen widmen, die die Frankfurter Aufbau AG hatte. Das sind insbesondere die Bereiche Flughafenbau, Krankenhausbau, Messebau und als großes bedeutendes Standbein die Erschließungsplanung, also alles, was mit Tiefbau und der kommunalen Infrastrukturplanung zusammenhängt. Davon lebt das Unternehmen, ob das nun der kommunale Auftraggeber ist oder Aufträge von Dritten. Hier wollen wir wachsen.

Wird sich damit das Einzugsgebiet des Unternehmens über das Rhein-Main-Gebiet hinaus ausweiten?

Kerngebiet der FAAG bleiben Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet. Wir werden natürlich Aufträge, die wir außerhalb der Region akquirieren können, übernehmen und auch erfolgreich umsetzen. Voraussetzung ist, dass sich das Ganze rechnet und mit einem rentierlichen Aufwand darzustellen ist. Wir werden aber nicht, wie das in der Vergangenheit geschehen ist, eine Ausweitung in der Form vornehmen, dass wir eigene Tochtergesellschaften oder Niederlassungen in Berlin, Leipzig oder München gründen. Wir setzen im Gegensatz zu früher eher auf das Eingehen von Projektgesellschaften. Das hat bereits seinen Anfang genommen in der Projektgesellschaft gemeinsam mit HR Immobilien, die die Mainterrassen entwickelt hat, oder beispielsweise in der Projektgesellschaft Parkhaus Goetheplatz GmbH, die wir gemeinsam mit Bilfinger & Berger eingegangen sind. Das sind aus meiner Sicht neue belastbare strategische Ausrichtungen im Gegensatz zu der starren Form eigener Niederlassungen.



„Die FAAG TECHNIK GmbH wird sich den Kernkompetenzen widmen, die die Frankfurter Aufbau AG hatte. Das sind insbesondere die Bereiche Flughafenbau, Krankenhausbau, Messebau und als großes bedeutendes Standbein die Erschließungsplanung, also alles, was mit Tiefbau und der kommunalen Infrastrukturplanung zusammenhängt. Davon lebt das Unternehmen, ob das nun der kommunale Auftraggeber ist oder Aufträge von Dritten. Hier wollen wir wachsen.“ Bild: Riedbergsschule Frankfurt am Main

Erleichtert die neue Organisationsstruktur das Eingehen solcher Projektpartnerschaften?

Mit Sicherheit ja. Die FAAG TECHNIK GmbH kann noch flexibler im Markt agieren, weil sie sich auf ihre Kernkompetenzen konzentriert.

Wie ist die FAAG TECHNIK GmbH in den Gesamtkonzern integriert?

Die FAAG TECHNIK GmbH ist in den wirtschaftlichen und finanziellen Verbund der ABG FRANKFURT HOLDING integriert und bleibt auch, das will ich betonen, ein notwendiger Bestandteil des Konzerns. Wir wissen, dass wir diese Ausgründung in einer schwierigen konjunkturellen Phase vorgenommen haben. Trotzdem haben wir den Schritt gewagt. Um das Unternehmen in einer Übergangszeit wirklich konkurrenzfähig darstellen zu können, haben wir Unternehmensverträge zwischen der FAAG TECHNIK GmbH und der Frankfurter Aufbau AG und letztlich dahinter stehend auch der ABG FRANKFURT HOLDING getroffen. So ist gewährleistet, dass die Aufträge genauso sicher, seriös und zuverlässig ab-

gewickelt werden können, wie das in der Vergangenheit der Fall war, und niemand damit rechnen muss, dass das Architektur- und Ingenieurbüro vielleicht das Ende des Projektes nicht überlebt. Zum anderen ist es so, dass das ganze Unternehmen ein Kompetenznetzwerk ist. Die immobilienaffinen Abteilungen, also insbesondere die Abteilung Haustechnik, sind bei der Frankfurter Aufbau AG verblieben. Wenn aber die FAAG TECHNIK GmbH ein Projekt akquiriert, bei dem eine Rundumbetreuung erforderlich ist, die auch die Haustechniksparte einbezieht, werden diese Leistungen meistens von der Frankfurter Aufbau AG in Anspruch genommen und nicht von irgendeinem Drittbüro. Das gilt auch umgekehrt. Wenn ein Konzernunternehmen ein Bauprojekt realisiert, wird selbstverständlich auf die Kompetenzen der FAAG TECHNIK GmbH zurückgegriffen.

Wie sieht dagegen das Profil der FAAG Immobilien aus?

Die FAAG selbst wird in der Regel keine technischen Dienstleistungen für Dritte erbringen. Sie wird ihren



„Wir haben in zahlreichen Mitarbeiterversammlungen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter davon überzeugt, dass man sich den konjunkturellen Bedingungen stellen muss. Die Ängste haben wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aber dadurch genommen, dass wir sie überzeugen konnten, dass es eine große Chance darstellt, dass die Kernkompetenzen jetzt in einer eigenen GmbH gebündelt werden und dass die Arbeitsplätze dort heute genauso sicher sind wie gestern bei der FAAG.“

Bilder oben: Neubau BMW Gebrauchtwagenzentrum Dreieich. Bild rechts: Wohngebäude Baseler Arkaden



Hauptschwerpunkt legen auf die Bewirtschaftung und Entwicklung ihrer eigenen Immobilien, die Bau trägermaßnahmen und was zu einer Immobilienunternehmung marktüblich dazugehört. Darüber hinaus werden Dienstleistungen in den Bereichen Baumanagement, also Bauunterhaltung, Sanierung, Modernisierung und Haustechnik für die Holdinggesellschaften erbracht. Die Planungsabteilungen hingegen sind in die FAAG TECHNIK GmbH ausgegliedert worden.

In der Vergangenheit wurde dieser Schritt einer Aufgliederung und schärferen Strukturierung des Unternehmens auch unternehmensintern mit Argwohn betrachtet. Man befürchtete die Zerschlagung, dass „die Familie“ auseinander bricht. Jetzt wurde dieser Schritt, zumindest von außen betrachtet, sehr harmonisch und geräuschlos vollzogen. Lag das an der guten Vorbereitung oder musste im Vorfeld viel Überzeugungsarbeit geleistet werden?

Ich denke beides. Einmal kann man Befürchtungen, dass da etwas zerschlagen wird, dass der eigene Arbeitsplatz auf der Strecke bleibt nur dann zerstreuen, wenn man gut vorbereitet ist und Argumente hat, die den Leuten die Ängste nehmen. Das haben wir beides im vergangenen Jahr getan. Wir haben in zahlreichen Mitarbeiterversammlungen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter davon überzeugt, dass man sich den konjunkturellen Bedingungen stellen muss. Das sieht man ja auch an der Bankenszene. Auch dort macht ja die Konjunktur nicht vor den Hochhaustürmen Halt. Die Ängste haben wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aber dadurch genommen, dass wir sie überzeugen konnten, dass es eine große Chance darstellt, dass die Kernkompetenzen jetzt in einer eigenen GmbH gebündelt werden und dass die Arbeitsplätze dort heute genauso sicher sind, wie gestern bei der FAAG. Auch da hätte man, wenn die Konjunktur einbricht, Maßnahmen ergreifen müssen. Es ist uns hier auch sehr zugute gekommen, dass wir seit Jahren eine veränderte Personalpolitik gefahren haben und neue Kolleginnen und Kollegen nur befristet oder projektbezogen ein-

gestellt haben. Das hat jetzt seinen positiven Niederschlag gefunden, so dass die Ausgliederung, wie man ja heute sehen kann, ein harmonischer Vorgang war.

Wie sehen Sie die Marktchancen für die FAAG TECHNIK GmbH mit ihren Kernkompetenzen wie Messe- oder Krankenhausbau?

Derzeit sind wir nach wie vor in der komfortablen Situation, dass wir für die nächsten Monate eine ordentliche Auslastung haben. Die personellen Maßnahmen, die man ergreifen muss, haben wir ergriffen, ohne dass es hier zu nennenswerten Verwerfungen geführt hat.

Das Unternehmen ist so aufgestellt, dass diese Kernkompetenzen abgedeckt werden können, und der Blick in die Zukunft über das Jahr 2005 hinaus zeigt ja, dass dringend Investitionen vorgenommen werden müssen. Wenn Sie sich das ein oder andere Objekt in der öffentlichen Hand, ob das Krankenhäuser oder Verwaltungsgebäude sind, ansehen, wird deutlich, dass dort auch weiterhin Investitionsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

Die UPG, die ehemalige Abteilung Projektentwicklung, hat das zweite Geschäftsjahr als eigenständige Gesellschaft hinter sich. Wie hat das Unternehmen sich entwickelt?

Die UPG hat sich trotz der schwierigen Marktsituation insgesamt gut behauptet. Und zwar nicht nur durch Projektentwicklungsmaßnahmen aus dem Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING sondern auch durch Akquisition von Drittaufträgen. Das war ja genau das, was wir erreichen wollten: einerseits die Projektentwicklungsleistungen für den Konzern professionalisieren, andererseits aber auch diese Dienstleistungen Dritten anbieten. Das hat sich bewahrheitet.

Im Bereich Parking ist derzeit die Tiefgarage Goetheplatz mit rund 600 Stellplätzen im Bau. Ende 2006 soll dieses neue Parkhaus in der Frankfurter City in Betrieb gehen. Ist das Projekt im Plan?

Das Projekt verläuft mehr als planmäßig und zum Glück auch völlig reibungslos. Ich werde immer wieder gefragt, was ich von der Baumaßnahme Goetheplatz

berichten kann. Da kann ich eigentlich immer nur sagen, dass ich nichts sagen kann, weil alles planmäßig verläuft, ohne Unfälle, ohne Kostenüberschreitungen, ohne Terminverzug. Das ist ein Projekt, das sich so richtig im grünen Bereich bewegt.

Den Gesamtkonzern beschäftigt derzeit der Sophienhof. In Bockenheim wird mit 150 Wohnungen der bislang größte Geschosswohnungsbau in Passivhausbauweise realisiert. Ist das technisch ein Risiko oder eine sehr klar kalkulierbare Strategie?

Jedes Projekt ist ein Risiko. Hier sehen wir das Risiko aber als gering an. Das ergibt sich einmal daraus, dass es derzeit mindestens deutschlandweit das größte Passivhausprojekt ist und dass wir in Frankfurt die Einzigen sind, die die Passivhausbauweise im Geschosswohnungsbau realisieren. Wir haben beste Erfahrungen mit dem Passivhaus Gremppstraße gemacht. Die 19 Wohnungen waren vom Plan weg ruckzuck verkauft. Wenn Sie heute die Bewohner in der Gremppstraße fragen, die ja bereits mehrere auch sehr kalte Winter in ihren Wohnungen erlebt haben,

wurde im Ortsbeirat vorgestellt und die Frankfurter Presse hat darüber berichtet –, haben wir derzeit für die 150 Wohnungen bereits über 180 Nachfragen, die sich ausschließlich für dieses Objekt, eine Passivhauswohnung in Bockenheim interessieren.

Damit haben wir zwei Ziele erreicht. Den Klimaschutz – mit Realisierung dieses Objekts werden in Bockenheim jährlich 540.000 Kilo CO₂ eingespart –, das ist ein bedeutender Beitrag für Frankfurt. Zum anderen wollen wir mit diesen Wohnungen Familien mit Kindern ansprechen. Damit wollen wir verhindern, dass Bürgerinnen und Bürger aus Frankfurt wegziehen, weil sie hier keine adäquate Wohnung finden. Auch der großzügige grüne Innenhof, den wir im Sophienhof realisieren, spricht dafür, dass dies eine Wohnanlage für familiengerechtes Wohnen ist. Und die Nachfrager, die sich bis jetzt gemeldet haben, sind auch zum großen Teil Familien mit Kindern, also genau die Leute, die wir ansprechen wollten. Als städtisches Unternehmen wollen wir auch aufzeigen, dass Frankfurt eine wohnattraktive Stadt ist. Die Nachfrage



„Mit dem Sophienhof haben wir zwei Ziele erreicht. Den Klimaschutz – mit Realisierung dieses Objekts werden in Bockenheim jährlich 540.000 Kilo CO₂ eingespart – das ist ein bedeutender Beitrag für Frankfurt. Zum anderen wollen wir mit diesen Wohnungen Familien mit Kindern ansprechen. Damit wollen wir verhindern, dass Bürgerinnen und Bürger aus

Frankfurt wegziehen, weil sie hier keine adäquate Wohnung finden.“
Bilder rechts:
Passivhaus Gremppstraße, Bockenheim



werden Sie hören, dass alle sehr zufrieden sind. Da hat keiner gefroren und auch keiner geschwitzt. Das ist ein angenehmes Raumklima und die Haustechnik, die dort installiert ist, hat nicht einmal versagt. Und wenn Sie dann die Nebenkosten vergleichen zwischen einem Passivhaus und einem konventionellen Haus, dann schlägt der Zeiger eindeutig in Richtung Passivhaus. Die Kosten sind so, dass für den Posten Heizen kaum noch etwas anfällt. Der Sophienhof ist es eine größere Maßnahme mit 150 Wohnungen. Obwohl wir das Projekt noch nicht großartig beworben haben – es

nach diesen Wohnungen zeigt, dass wir einerseits das richtige Produkt haben und dass Frankfurt eine Stadt ist, in der man gerne wohnt und lebt.

Mendelssohnstraße



Wohnen hat in unserer Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Familien und Singles wünschen sich heute große, lichte Wohnungen mit viel Grün, die dennoch bezahlbar sind. Neben der Wohnungsgröße und der Ausstattung spielt auch die Haustechnik eine zentrale Rolle. Wir bauen und modernisieren, um diese Wohnträume zu realisieren. Mit Häusern in Passivhaustechnologie oder im Niedrigenergiestandard realisieren wir hohen Wohnkomfort bei niedrigen Betriebskosten. Das wirkt sich auch auf die Umwelt positiv aus.

Wohntraum

Immobilien / Wohnen und Gewerbe Eigeninvestitionen, Bauträgerschaft

Für die Mieter in 5.406 Wohneinheiten und 439 Gewerbeobjekten in Frankfurt bietet die Immobilienabteilung der FAAG umfassenden Service aus einer Hand. Die betreuenden Teams vereinen alle Disziplinen: von Kaufleuten über Techniker und Architekten bis zu Handwerkern und Hausmeistern. So werden alle Fragen der Kunden schnell und kompetent gelöst, von Vertragsfragen über Nachbarschaftsprobleme bis zur Lösung technischer Probleme.

Der Erfolg bestätigt das Unternehmen. Die Leerstandsquote der Wohnungen liegt inklusive instandhaltungsbedingter Leerstände bei nur 0,68 Prozent. Im Bereich Gewerbeimmobilien, hier werden Ladenlokale, Gastronomieflächen und Büroräume vermietet, ist auch bei der FAAG die seit mehreren Jahren anhaltende schwierige Lage auf dem Markt für Gewerbeimmobilien spürbar, jedoch deutlich geringer als im allgemeinen Trend: Mit einer Quote von 7,52 Prozent liegen die Leerstände deutlich unter dem Marktdurchschnitt in Frankfurt von 16,7 Prozent.

Maßnahmen zur Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung bildeten auch im Jahr 2004 mit einem Volumen von über 15 Millionen Euro einen zentralen Schwerpunkt. Durch moderne, an die heutigen Nutzungsbedingungen angepasste Grundrisse und eine zeitgemäße Haustechnik sichern wir den Marktwert unseres Bestandes. Im Mittelpunkt standen Projekte zur energetischen Optimierung der Immobilien. Durch Dämmmaßnahmen bei Dächern und Fassaden werden die Wohnqualität erhöht und die Betriebskosten gesenkt. Die große Erfahrung der FAAG im Sektor energieoptimiertes Bauen kommt den Mietern direkt zugute. Als großes Immobilienunternehmen in

Frankfurt übernimmt die FAAG auch Verantwortung für die Stadtgestaltung. In den vergangenen Jahren wurden mehrere denkmalgeschützte Gebäude mit erheblichem Aufwand saniert und funktional auf heutige Standards gebracht. Beispiele dafür sind ein Gebäude aus dem 16. und 19. Jahrhundert in der Höchster Bolongarstraße oder die Erhaltung eines Fachwerk-



hauses im Ortskern von Bergen-Enkheim. Wie eine durchdachte Fassadengestaltung das Erscheinungsbild eines ganzen Stadtquartiers aufgewertet, zeigt das Sanierungsergebnis in der Battonstraße. Am Hirschgraben wird bei der Sanierung eines Garagenhauses mit Gewerbeflächen auch der Außenbereich neu gestaltet, so dass ab Mitte 2005 dieser Bereich bei der Frankfurter Hauptwache wieder zum Flanieren einlädt.

Erfolgreich entwickelt haben sich die Eigenbaumaßnahmen. In den Baseler Arkaden konnten 32 Woh-



Am Gutzkowplatz (Bilder rechte Seite) in Sachsenhausen realisierte die FAAG für die LWIS Projektentwicklungsgesellschaft ein besonderes Wohnensemble. In drei hochwertigen Wohnsolidären wurden 54 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von

ca. 6.200 Quadratmetern gebaut (kleine Bilder). Für die Konzernunternehmen ABG FRANKFURT HOLDING und WOHNHEIM GmbH realisierte die FAAG das Karree am Frankfurter Bogen. Mit dem Instrument der einkommensorientierten Förderung haben hier vor allem Mieter mit geringem und mittlerem Einkommen ein neues Zuhause gefunden (Bild links).



nungen und 4 Gewerbeeinheiten vermietet werden. Im Oeder Weg entstehen derzeit citynah 30 moderne Wohnungen mit Grundrissen von 45 bis 100 qm. Bisher bestand das Gebäude, das völlig entkernt wurde, aus 80 kleinen Ein-Zimmer-Appartements, die weder vom Raumzuschnitt noch von der Haustechnik her zeitgemäß waren.

Derzeit größtes Projekt der FAAG ist der Neubau des Sophienhofs. Auf dem Gelände der ehemaligen Polizeiwerkstätten an der Sophienstraße in Bockenheim und des früheren Luftschutzbunkers an der Konrad-Broßwitz-Straße entsteht der bislang größte Geschosswohnungsbau Europas in Passivhausbauweise. Als Blockrandbebauung mit einem durchgrüntem

Innenbereich konzipiert entstehen hier citynah insgesamt rund 150 neue Wohnungen. Davon werden 40 Wohnungen in den Bestand der FAAG übergehen und vermietet. Mehrere Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss werden so flexibel geplant, dass eine Vermietung mit unterschiedlich großen Ladenflächen möglich ist. Etwa 110 Wohnungen im Sophienhof werden als Bau-

trägerprojekt realisiert und an Eigentümer verkauft. Zu dem Gebäudekomplex gehört auch eine Tiefgarage mit etwa 160 Stellplätzen. Die Gesamtwohnfläche der Eigentumswohnungen von ca. 11.500 m² teilt sich auf in 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug zu erreichen und haben einen Balkon oder eine Terrasse.



Ansichten des Sophienhofs in Frankfurt-Bockenheim. Auf dem Gelände der ehemaligen Polizeiwerkstätten an der Sophienstraße und des früheren Luftschutzbunkers an der Konrad-Broßwitz-Straße baut die FAAG den bislang größten Geschosswohnungsbau Europas in Passivhausbauweise. Als Blockrandbebauung mit einem durchgrüntem Innenbereich konzipiert entstehen hier citynah

insgesamt rund 150 neue Wohnungen. Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug zu erreichen und haben einen Balkon oder eine Terrasse.



Hochbau und allgemeine Liegen- schaftsbetreuung

Qualität, Kosten und Termine. Diese drei Faktoren stehen beim Baumanagement der FAAG im Mittelpunkt. Der Projekterfolg basiert auf exakter Prozessplanung und konsequenter Verfolgung der vereinbarten Ziele.

Dabei gleicht kein Projekt dem anderen. Zugeschnitten auf die jeweilige Aufgabe erarbeiten die erfahrenen Projektteams im Detail die effizientesten Abläufe, sie organisieren und überwachen den Baufortschritt.

Abgeschlossen wurden im Jahr 2004 die Arbeiten am Oval Baseler Platz, der Grundschule im neuen Frankfurter Stadtteil Riedberg und dem Neubau des BMW Gebrauchtwagenzentrums in Dreieich. Alle drei Projekte stellten hohe Anforderungen an das Baumanagement und die ausführenden Firmen. Das charakteristische Merkmal des Ovals am Baseler Platz ist die

Die Riedbergerschule ist der erste Schulneubau in Frankfurt in Passivhausbauweise. Mit der richtigen Dämmung und Wärmeschutzverglasung reicht schon ab -5°C die Wärme von 25 Schülern und einem Lehrer aus, um den Klassenraum einer Passivhauschule ausreichend zu beheizen.

Die permanente Grundlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt darüber hinaus für eine hohe Luftqualität und verbessert damit die Lernbedingungen. (Bild S. 21, Riedbergerschule)



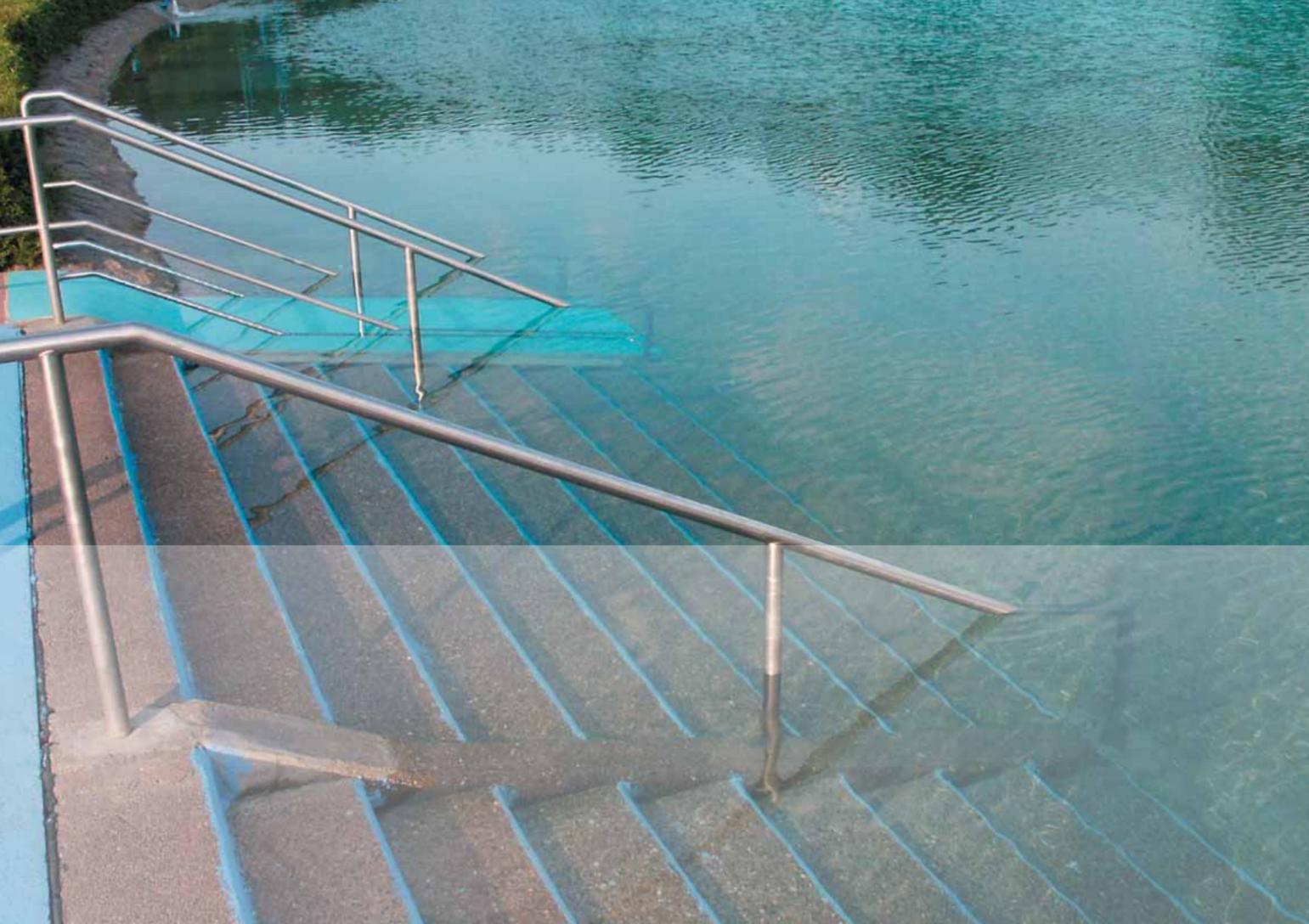
geschwungene Fassade, die einen neuen städtebaulichen Akzent am Übergang zwischen Innenstadt und Gutleutviertel setzt. Architektonisch aufwändig war bei diesem Projekt, dass durch die Bewegung der vorgelagerten Glasfassade eine extreme Randbiegung der Decken mit unterschiedlichen Kragweiten umgesetzt werden musste. Die im Oktober 2004 fertig gestellte Riedbergerschule wurde als flachgegründetes Passivhaus realisiert und innerhalb von nur 12 Monaten fertig gestellt. Neben der Dimension von 13.000 qm bebauter Fläche forderte das vom Planungsbüro Albert Speer & Partner konzipierte BMW Gebrauchtwagenzentrum mit einem nahezu schwebenden vorgelagerten Dach höchste Präzision aller ausführenden Firmen.

Das Baumanagement der FAAG betreut unter anderem den überwiegenden Teil der Neubau- und Modernisierungsprojekte im Konzern der ABG FRANKFURT HOLDING. Für die Gesellschaften ABG FH und WOHNHEIM wurden in Preungesheim im Projekt Karree am Frankfurter Bogen insgesamt 160 Wohnungen realisiert. Der Nachfrage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt entsprechend sind ein Viertel davon 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon und einer Wohnfläche von 80 bis 93 qm sowie 14 Maisonette-Wohnungen über zwei Etagen. Besonderen Wert wurde auf den Wärmeschutz mit einem hocheffizienten Wärmedämmverbundsystem und Isolierglasfenstern gelegt. Im Oeder Weg haben die Bauarbeiten für den Komplettumbau eines Appartementhauses zu modernen Mehrzimmerwohnungen begonnen. Bei rund 40 Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten des Konzerns war die FAAG für das Baumanagement verantwortlich. Die Arbeiten an Dächern, Fassaden, Fenstern und Haustechnik, bei der zum Teil die kompletten Installationsstränge für Wasser, Strom und Heiztechnik erneuert wurden, koordinierten die Bauleitungen exakt. Mit ausgefeilter Logistik und einer engen Verzahnung der Gewerke konnten die Einschränkungen für die Mieter in engen Grenzen gehalten werden.

Freiraum



Die FAAG ist nicht nur Projektentwickler mit beratenden und ausführenden Architekten. Als Immobilienbesitzer, Bauträger und Verwalter für den eigenen Bestand kennen wir beide Seiten des Marktes. Wir schaffen neue Räume, aber wir investieren auch in die Erhaltung und Modernisierung des Bestandes. Dabei kümmern wir uns um einen möglichst optimalen Bauverlauf und sorgen dafür, dass fertige Gebäude die technischen, betrieblichen, ästhetischen und wirtschaftlichen Ziele unserer Auftraggeber erfüllen.



Haustechnik

Den Wert und die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie bestimmt heute maßgeblich die installierte Haustechnik.

Die Kompetenz der FAAG Techniker und Ingenieure mit Spezialisierung auf den Bereich Haustechnik kommt bei Projekten aller Konzerngesellschaften der ABG FRANKFURT HOLDING und bei den Leistungen für dritte Auftraggeber zum Tragen. Mit einem Anteil von 30-35 Prozent der Investitionskosten bei Neubauten tragen ihre Leistungen entscheidend zur Wirtschaftlichkeit der Immobilien bei.

Hier hat sich die FAAG einen hohen Spezialisierungsgrad im Wohnungsbau und bei der Wohnungsmodernisierung, im Krankenhausbau und der Medizintechnik und in der technischen Ausrüstung von Park- und Garagenhäusern erarbeitet. Im Jahr 2004 wurden parallel etwa 140 Einzelprojekte bearbeitet.

Warmwasser versorgt, wobei die Solaranlagen unterstützend bei der Warmwassergewinnung eingesetzt werden. Diese Investitionen zahlen sich nachhaltig aus. Durch die deutliche Reduzierung der erforderlichen Kilowattstunden je Quadratmeter wird der Energieverbrauch reduziert und der Anstieg der Nebenkosten gebremst.

Auch in die Passivhausprojekte des Konzerns ist die FAAG Haustechnik eng eingebunden und trägt zum Erfolg dieser derzeit wirtschaftlichsten Bauweise bei.

Anfang 2005 hat die FAAG den Auftrag für die komplette Modernisierung des Frankfurter Brentanobads gewonnen. Die gesamte technische Infrastruktur in Europas größtem Freischwimmbad mit einer Beckenlänge von über 200 Metern wird im Auftrag der städtischen Bäderbetriebe erneuert. Besondere Herausforderungen stellen dabei die Dimensionen dar, die bewältigt werden müssen: 12 Kilometer Leitungen mit rund 1.100 Einströmdüsen werden neu geplant und installiert. Das Schwallwasserbecken ist für die Umwälzung von bis zu 5.000 Kubikmeter pro Stunde ausgelegt, das entspricht 5 Badewannen/Sek. bei Normallast und 10 Badewannen/Sek. bei Vollast. Die Sanierung soll bis 2006 abgeschlossen werden.

Immer häufiger werden dabei regenerative und energieoptimierte Techniken eingesetzt. So wurden in der Windthorststraße im Rahmen des Projekts „Wohnen im Alleeviertel“ der WOHNHEIM GmbH 260 qm Sonnenkollektoren in die Fassade eines Hochhauses installiert. Ein Blockheizkraftwerk versorgt im Alleeviertel 350-400 Wohnungen zentral mit Wärme und Elektrizität. Ein ähnliches Energiekonzept wurde in den vergangenen Jahren bei 200 Wohnungen in der Hugo-Wolf-Straße in Frankfurt-Schwanheim umgesetzt. Jeweils 50 Wohneinheiten werden dezentral mit



Im Auftrag der Bäderbetriebe der Stadt Frankfurt übernimmt die FAAG die Komplettsanierung des Brentanobads. Europas größtes Freischwimmbad hat eine Beckenlänge von über 200 Metern und eine Wasserfläche von rund 10.000 Quadratmetern. Die gesamte technische Infrastruktur mit rund 12 Kilometern Leitungen, 1.100 Einströmdüsen und den Schwallwasserbecken wird erneuert.

Bild S. 25, Fassade des Hochhauses in der Windthorststraße

Stadtentwicklung

Als Motor und Mittler in kommunalen Entwicklungsprozessen setzt die FAAG Stadtentwicklung Akzente. Kommunen und private Investoren können auf professionelle Dienstleistungen bei flächenbezogenen Entwicklungsprojekten zurückgreifen, die sicher durch alle Phasen der Planung und Realisierung geführt werden.

Eine besondere Stärke ist dabei die klare Strukturierung der einzelnen Projektphasen, von der Standortanalyse über Marktuntersuchungen bis zur Entwicklung realisierbarer Finanzierungskonzepte und das Erwirken des Baurechts. Größte Einzelmaßnahme ist derzeit die Erschließung des Gewerbegebietes „Am Martinszehnten“ in Frankfurt-Kalbach. Das Projekt nach Baugesetzbuch wird durch die FAAG Stadtentwicklung als Treuhänder im Auftrag der Stadt Frankfurt bearbeitet. Auf insgesamt 87 Hektar Fläche entsteht direkt am Autobahnkreuz Bad Homburg ein neues Wirtschaftszentrum in der Region Rhein-Main. In drei von insgesamt sechs Bauabschnitten sind die Erschließungsarbeiten abgeschlossen.

In der im Jahr 1999 gestarteten und auf 10 Jahre angelegten Erschließungsmaßnahme sind zur Halbzeit auch die Hälfte der Flächen vermarktet. Positiv haben sich auch die wirtschaftlichen Rahmendaten des 100-Millionen-Projekts entwickelt. Die Kosten und Aufwendungen für die Zwischenfinanzierung sind geringer als geplant, die Einnahmen kommen wie prognostiziert.

Bis Jahresende 2004 haben sich rund ein Dutzend Unternehmen zur Ansiedlung im Gewerbegebiet „Am Martinszehnten“ entschlossen oder stehen kurz vor Vertragsabschluss. Das neue „Frischezentrum Frankfurt“, das am 6. Juni 2004 eröffnet wurde, nimmt 25 % der Gesamtnutzfläche ein und ist damit ein dominierender Partner. Rund 130 Händler und

Importeure, vor allem aus der ehemaligen Frankfurter Großmarkthalle, versorgen von hier aus die Region mit frischen Lebensmitteln aus aller Welt. Weitere Unternehmen, die demnächst den Betrieb aufnehmen werden, sind die Firmen Sunflower, die Presse-Vertriebsgesellschaft, der Projektentwickler Slough Real Estate, das Abschleppunternehmen Henrich und der Nutzfahrzeugehersteller DAF. Weiterhin wurden Flächen verkauft, auf denen eine Tankstelle, ein Fast-Food-Restaurant und ein Servicezentrum des TÜV angesiedelt werden sollen, so dass sich hier ein Schwerpunkt mit Dienstleistungen rund ums Auto entwickelt. Insgesamt sollen „Am Martinszehnten“ rund 3.000 Arbeitsplätze entstehen.

Das Rückgrat des Gewerbegebiets bildet als zentrale, mit vier Baumreihen begrünte Haupterschließungsstraße die „Heinrich-Lanz-Allee“. Die Zufahrten zu den einzelnen Unternehmen liegen an Nebenstraßen. Die Hauptachse wird von einem parkähnlichen Grünzug mit Radweg gekreuzt, der den nördlichen Stadtrand Kalbachs mit dem künftigen Stadtpark Nieder-Eschbach verbindet. Der neue Autobahnanschluss „Nieder-Eschbach“ bindet das neue Gewerbegebiet direkt an die Autobahn A661 an, so dass die Verkehrsbelastung für angrenzende Ortsteile auf ein Minimum reduziert wird.



Die Erschließung der ersten beiden Bauabschnitte im neuen Gewerbegebiet „Am Martinszehnten“ in Frankfurt-Kalbach ist abgeschlossen. Mit einer Veranstaltung für Investoren, Interessenten und am Projekt beteiligte Partner aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft informierte die FAAG im Juni 2004 über den Stand der Erschließungsarbeiten im neuen Gewerbegebiet im Norden der Stadt. Das neue „Frischezentrum Frankfurt“ nimmt 25 % der Gesamtnutzfläche ein und ist damit ein dominierender Partner.

FAAG TECHNIK GmbH

Am 21. April 2004 wurde die FAAG TECHNIK GmbH ARCHITEKTEN • INGENIEURE gegründet. Dieses Unternehmen mit ca. 80 Mitarbeitern bietet seit dem 1. Januar 2005 als eigenständige Tochtergesellschaft Architektur- und Ingenieurleistungen an, die bisher von der FAAG geleistet wurden.

„Die Ausgründung erfolgt in den für die Baubranche und Architekten wirtschaftlich schwierigsten Zeiten“, sagen die beiden Geschäftsführer der FAAG TECHNIK GmbH, Dipl.-Ing. Hans Günter Diehl und Dipl.-Ing. Architekt Andreas Schröder. Dies war auch dem Gesellschafter bewusst, der die FAAG TECHNIK GmbH deshalb mit einem angemessenen Eigenkapital ausgestattet hat. „Wir leben in einer Zeit, in der sich die gesamte Arbeitswelt in der FAAG und auch außerhalb grundlegend verändert“, so Andreas Schröder. Insofern gibt es immer nur die Alternative „stehen bleiben und mitgerissen werden



*Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Schröder*



*Dipl.-Ing.
Hans Günter Diehl*

Die FAAG TECHNIK GmbH bietet mit Schwerpunkt in Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet die Leistungen an, mit denen die FAAG seit

Jahrzehnten erfolgreich im Markt tätig ist.

Bilder: Neubau der Messehalle 3 und Oval am Baseler Platz



oder sich wie ein Rafter in das Kanu zu begeben und wach, steuernd und paddelnd sicher durch die Stromschnellen zu gelangen“. Der Wettbewerb schreckt die beiden ehemaligen Abteilungsleiter der FAAG nicht, im Gegenteil, sagt Hans Günter Diehl: „Die Bereiche, die ausgegliedert wurden, haben ihre Leistungen immer schon nach außen verkauft und sich hier gegen harte Wettbewerber durchgesetzt.“

Die FAAG TECHNIK GmbH ARCHITEKTEN • INGENIEURE bietet mit Schwerpunkt in Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet die Leistungen an, mit denen die FAAG seit Jahrzehnten erfolgreich im Markt tätig ist. Dazu zählen insbesondere die Bereiche Flughafenbau, Krankenhausbau und Messebau. Weitere Standbeine sind der Parkhaus- und Tiefga-

ragenbau und die kommunale Infrastrukturplanung, mit allen Facetten des Tiefbaus von der Kanalplanung über die Straßenplanung bis hin zur kompletten Erschließungsplanung.

Im Übrigen bleibt die Gesellschaft eng in Bauprojekte der FAAG und der Gesellschaften im Konzern der ABG FRANKFURT HOLDING eingebunden.

Passivhausbauweise wird neue Kernkompetenz

Hier hat das Unternehmen bereits mit dem Bau des 19-Familien-Hauses in der Gremppstraße und auch der Sanierung von Altbauwohnungen mit annähernd Passivhausstandard in der Tevesstraße in enger Kooperation mit dem Darmstädter Architekturbüro Faktor 10 umfangreiche Erfahrungen gesammelt. Beim aktuellen Projekt Sophienhof ist die FAAG TECHNIK GmbH mit allen Architektur- und Ingenieurleistungen als Generalplaner tätig. Mit rund

Umfangreiche positive Erfahrungen und Know-how mit der Passivhausbauweise bestehen auch bereits für Sonderbauten wie zum Beispiel die Riedbergschule.

Hoher Sanierungsbedarf bei Straßen, Kanälen und Leitungssystemen

Als weiteres wichtiges Standbein der Zukunft sieht Hans Günter Diehl den Bereich Sanierungen: „Frankfurt als Region ist wirtschaftlich führend in Deutschland. Um diesen Stand zu halten, sind funktionierende



150 Wohnungen entsteht im Frankfurter Stadtteil Bockenheim das derzeit größte zusammenhängende Passivhausprojekt in Europa.

„Ein Passivhaus zu bauen ist kein Hexenwerk“, so Schröder, „aber es kommt auf eine exakte Planung und die ausgereiften technischen Details an.“ Der Ehrgeiz der Architekten und Ingenieure liegt darin, Wohnungen im Passivhausstandard anzubieten, die „ökologisch clean, aber auch preislich im Rahmen“ sind, „dann rechnet es sich für Kunden, dann sind das Modelle, die für Mieter und Investoren ebenso wie für Käufer von Eigentumswohnungen interessant werden“. Die in die Passivhausprojekte eingebundenen Mitarbeiter der FAAG TECHNIK GmbH sollen mit ihren Kompetenzen für neue Projekte werben.

Straßen, Kanäle, und Leitungssysteme erforderlich. Hier sind in Zukunft enorme Investitionen erforderlich, damit das Netz nicht zusammenbricht.“ Aber auch auf private Eigentümer kommen durch neue gesetzliche Regelungen, insbesondere bei der Sanierung von Kanalsystemen, weitere Aufgaben zu.

Fachlich und strukturell ist das Unternehmen gerüstet und wird weiter, wie andere Büros im Markt auch, die Prozesse rationalisieren und die Verwaltungsabläufe optimieren. Das wichtigste aber ist für die Geschäftsführer der FAAG TECHNIK GmbH, dass ihnen die Kunden innerhalb wie außerhalb des Konzerns weiterhin das Vertrauen schenken und das Unternehmen mit anspruchsvollen Projekten beauftragen.

„Ein Passivhaus zu bauen ist kein Hexenwerk, aber es kommt auf eine exakte Planung und die technischen Details an. Wir wollen Wohnungen im Passivhausstandard anbieten, die ökologisch clean, aber auch preislich im Rahmen sind. Dann rechnet es sich für Kunden, dann sind das Modelle, die für Mieter und Investoren ebenso wie für Käufer von Eigentumswohnungen interessant werden.“

Andreas Schröder,
Geschäftsführer FAAG
TECHNIK GmbH

Bilder: Ansichten des
Sophienhofs in Frank-
furt-Bockenheim und
Kanalsanierung





Spielraum



MMK Museum für Moderne Kunst

Intelligente architektonische Lösungen eröffnen neue Spielräume und Perspektiven. Im Messebau, am Flughafen, bei Bürogebäuden oder im Gesundheitswesen sind technisch anspruchsvolle Lösungen Voraussetzung für die Funktionalität und einen wirtschaftlichen Betrieb. Dennoch darf die Technik nicht dominieren, denn im Mittelpunkt stehen die Menschen, die diese Gebäude nutzen. Leistungen der FAAG zeichnet der Blick aufs Ganze mit allen bautechnischen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten aus. Auf dieser Basis setzen wir die Anforderungen unserer Kunden um.

Gesundheitswesen

Für Planer und Ingenieure stellen Bauprojekte in Krankenhäusern, Ambulanzen und Pflegeeinrichtungen besonders hohe Anforderungen. Seit nahezu 60 Jahren hat die FAAG in diesem Sektor umfassende Erfahrungen gesammelt und namhafte Objekte realisiert.

Krankenhäuser sind höchst komplexe Hightech-Einrichtungen. Die Kunst besteht darin, dass die moderne Technik nicht die Nutzer dominiert, sondern im Hintergrund bleibt und dort zuverlässig ihren Dienst versieht. Denn im Mittelpunkt steht der Mensch: Für Patienten, Mitarbeiter im Pflegedienst und Ärzte sollen optimale Bedingungen geschaffen werden.

Seit 12 Jahren betreut die FAAG z. B. das Maingaukrankenhaus des Deutschen Roten Kreuzes in Frankfurt. Im Jahr 2004 wurden hier diverse Umbauten, Anbauten und Aufstockungen fertig gestellt. Beim Neubau der Krankenpflegeschule mit Tiefgarage haben die Bauarbeiten begonnen. Für den gleichen Auftraggeber wird das Haus 8 A im Rot-Kreuz-Krankenhaus saniert. Im Rot-Kreuz-Krankenhaus Wiesbaden haben die Arbeiten für die Aufstockung, den Umbau und die Sanierung begonnen.

Ein Funktionsneubau mit vier Operationssälen, Entbindungsstation und ambulanter Notaufnahme steht im Frankfurter Hospital zum heiligen Geist unmittelbar vor der Fertigstellung. Das neue Gebäude geht im Mai 2005 in Betrieb. Weitere Umbaumaßnahmen im Altbau sind in Planung. Begonnen wurde inzwischen mit den Rohbauarbeiten des Bettenhausneubaus im Nordwest Krankenhaus in der Frankfurter Nordweststadt. Das Projekt mit einem Volumen von 20 Mio. Euro wird Ende 2006 fertig gestellt.

Weitere große laufende Generalplanungsaufträge der

Stiftung Hospital zum heiligen Geist sind der OP-Neubau und die Aufstockung des Bettenhauses am Krankenhaus in Korbach mit einem Investitionsvolumen von ca. 36 Mio. Euro und die Realisierung umfangreicher Brandschutzmaßnahmen am Krankenhaus in Frankfurt-Höchst. Für den Frankfurter Verband wurde in Frankfurt-Sossenheim das neue Victor-Golanz-Haus errichtet. Dieses Altenwohn- und Pflegeheim ersetzt ein Gebäude in Höchst, das abgerissen wird. Für die Architektur und das Projektmanagement ist die FAAG beim Neubau des Katharinen-Weißfrauenstifts zuständig, einem Wohnheim



mit 36 Wohnungen für Seniorinnen mit behindertengerechtem Standard in unmittelbarer Nähe zu einem Pflegeheim.

Eines der spektakulärsten Projekte, das die Spezialisten der FAAG aus dem Bereich Gesundheitswesen in der Vergangenheit realisiert haben, war die Komplettsanierung des Krankenhaus Marburg Wehrda. Die Decken des Gebäudes waren zum Teil einsturzgefährdet und mussten im laufenden Betrieb bei voll belegtem Haus erneuert werden. Dafür wurde von den



Der Blick aufs Ganze mit allen medizinischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Aspekten zeichnet die Projekte im Gesundheitswesen aus. Auf der Basis umfassender Funktions- und Betriebsanalysen tragen wir so dazu bei, dass Krankenhäuser, Ambulanzen und Pflegeeinrichtungen ihren Zweck erfüllen.

Bilder links: Fassade und Fassadendetail, Hospital zum heiligen Geist

Ingenieuren der FAAG eigens ein spezielles hydraulisches Abbruchgerät entwickelt und gebaut, mit dem die Betondecken nahezu lautlos schachbrettartig herausgeschnitten, abgetragen und anschließend erneuert werden konnten. Der Krankenhausbetrieb konnte bei dieser Sanierungsmaßnahme ohne Einbruch bei den Belegungszahlen fortgeführt werden.

In enger Kooperation und Abstimmung mit Forschern, Medizinern und Fachleuten des Bundeskriminalamtes wurde der Neubau der Heroinambulanz am Bürgerhospital in Frankfurt gebaut. Als Architekt und Generalplaner war die FAAG verantwortlich für den Neubau des Blutspendedienstes in Frankfurt. Dieses Laborgebäude erfüllt höchste Sicherheitsstandards unter Quarantänebedingungen. So sind zum Beispiel Laborräume hermetisch abriegelbar ausgelegt.



Flughafen/Messe

Seit vielen Jahren ist die FAAG Partner der FRAPORT AG und der Messe Frankfurt. Mit exaktem Projektmanagement und der Fähigkeit, auch unter schwierigen Bedingungen anspruchsvolle Aufgaben kosten- und termingerecht auszuführen, behauptet sich das Unternehmen in einem starken Wettbewerbsumfeld.

Mehr als 51 Millionen Passagiere sind im Jahr 2004 am Flughafen Frankfurt angekommen, abgeflogen oder umgestiegen. Hinzu kommen noch 15 Millionen Besucher und Abholer. Rund 65.000 Beschäftigte arbeiten in 500 Unternehmen am nach London/Heathrow zweitgrößten Airport Europas. Hier ist an 365 Tagen im Jahr 24 Stunden Betrieb.

Den Schwerpunkt der Leistungen der Frankfurter Aufbau AG am Flughafen Frankfurt bilden seit 12 Jahren die Maßnahmen zur Modernisierung des Flugsteigs B im Terminal I, über den rund 35 Prozent

des Passagieraufkommens abgewickelt werden. In vielen Jahren hat das Unternehmen sich mit Projekten am Flughafen hohe Kompetenz erarbeitet und ist mit einem komplett ausgestatteten eigenen Büro vor Ort vertreten.

Im Mittelpunkt standen im Jahr 2004 Maßnahmen für die brandschutztechnische Modernisierung. Bei diesem Projekt werden Fachingenieure unterschiedlichster Spezialisierung von der Haustechnik über den Brandschutz bis zur Bauphysik koordiniert und in die eng verzahnten Abläufe integriert. Ein großer Teil der Arbeiten erfolgt „am offenen Herzen“ bei laufendem Betrieb. Die Funktionen des Flughafens dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Viele Bauarbeiten werden deshalb, für Passagiere weitestgehend unbemerkt, nachts ausgeführt und überwacht.

Einen zentralen Wirtschaftsfaktor der Region Rhein-Main bildet die Messe Frankfurt. Der drittgrößte Messeplatz der Welt umfasst 476.000 qm, davon 324.000 qm in den Messehallen und weitere 83.000 qm im Freigelände. An Ausbau und Weiterentwicklung dieses bedeutenden Handelsplatzes ist die FAAG seit vielen Jahren als Partner beteiligt. Neben abschließenden Arbeiten im Zusammenhang mit der Projektsteuerung des Neubaus der Messehalle 3 nach Plänen des Architekturbüros Nicholas Grimshaw wurde im Jahr 2004 der Neubau der Dependance übergeben. In dem multifunktionalen Gebäude sind unter anderem eine Großküche mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen für täglich rund 2.500 Essen realisiert.

des Passagieraufkommens abgewickelt werden. Dabei muss sich das Unternehmen bei jedem Projekt immer wieder im Wettbewerb gegen stark zunehmende Konkurrenz behaupten. Denn der Flughafen Frankfurt wächst kontinuierlich und ist damit in der allgemein stagnierenden Bauwirtschaft ein interessanter Auftraggeber auch für Ingenieurbüros und große Planungsgesellschaften aus ganz Deutschland.

Für die Architekten und Ingenieure der FAAG bedeutet dies, dass sie besser sein müssen als der Wettbe-



Airport Frankfurt. Seit 1993 ist die FAAG am Ausbau des Terminals II beteiligt, über den 30-35 Prozent des Passagieraufkommens von jährlich über 50 Millionen Menschen bewältigt werden. Ein großer Teil der Arbeiten erfolgt bei laufendem Betrieb. Die Funktionen des Flughafens dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Viele Bauarbeiten werden deshalb, für Passagiere weitestgehend unbemerkt, nachts ausgeführt und überwacht.

Tiefbau und kommunale Infrastruktur

Die Erschließung neuer Baugebiete in Frankfurt gehört seit über 50 Jahren zu den Kernkompetenzen der FAAG. Diese Leistungen legen die Basis für eine funktionale kommunale Infrastruktur. Durch die langjährige Erfahrung hat das Unternehmen Standards für Erschließungsmaßnahmen entwickelt und kann seinen privaten und kommunalen Kunden damit garantieren, dass von der FAAG realisierte Projekte Bestand haben und übernahmefähig sind.

Die Spezialisten der FAAG in den Bereichen Tiefbau und Infrastruktur sorgen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Wärme und Kälte. Sie planen und realisieren Verkehrsmanagementsysteme und komplexe Datennetze, sorgen für sichere Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Mit Unterstützung der Rechtsabteilung sind sie darüber hinaus auch kompetenter Ansprechpartner bei Fragen, die über rein technische Aspekte hinausgehen. Immer stärker profitieren die

Kunden auch von der Erfahrung bei erfolgreich abgeschlossenen Sanierungsprojekten. Die Ingenieure kennen Baufehler der Vergangenheit unmittelbar aus der Praxis und lernen daraus für die Zukunft. Die größten laufenden Erschließungsmaßnahmen bilden der neue Frankfurter Stadtteil Riedberg, bei dem die FAAG den dritten und fünften Bauabschnitt mit rund 80-90 Hektar betreut, und die weitere Erschließung des Gewerbegebietes „Am Martinszehnten“ in

Umwelttechnik: Die inzwischen abgeschlossene Sanierung der Deponien „Monte Scherbelino“ und „Neugrube Kramer“ bildeten in der Vergangenheit wichtige Schwerpunkte der FAAG Ingenieure im Bereich Tiefbau. Im Auftrag der Stadt wird jetzt der Nachsorgebetrieb organisiert.



Frankfurt-Kalbach. Weitgehend abgeschlossen wurden die Arbeiten zur Baufeldfreimachung des Areals für die neue Tiefgarage am Goetheplatz. An diesem Knotenpunkt in der Frankfurter City waren umfangreiche Maßnahmen zur Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Planerisch begonnen haben die Erschließungsmaßnahmen im Deutschherrnviertel auf dem ehemaligen Schlachthofgelände, das sich zu einem der schönsten Wohngebiete Frankfurts direkt am Main entwickelt, sowie die Arbeiten bei der äußeren Erschließung der Windthorststraße. Für private Investoren ist das Unternehmen unter anderem am Rebstockgelände bei Projekten im Wohnungs- und Gewerbebau tätig. Einen Schwerpunkt bildeten in der Vergangenheit Umweltprojekte bei der Sanierung der Deponien

Monte Scherbelino, Neugrube Kramer und der Deponie Dreieich-Buchschatz. Diese Arbeiten sind weitgehend abgeschlossen. Im Auftrag der Stadt Frankfurt wird jetzt der Nachsorgebetrieb mit Sickerwasserreinigung und Deponiegasfassung organisiert. Sowohl für Liegenschaften im Konzern ABG FRANKFURT HOLDING als auch für kommunale und private Auftraggeber baut das Unternehmen systematisch die Kompetenzen für die Sanierung von Abwasserkanälen, Straßen und Schwimmbädern aus. Die zertifizierten Kanalsanierungsberater der FAAG kennen das gesamte Spektrum der am Markt verfügbaren Sanierungsverfahren und können projektbezogen zukunftsfähige Lösungen anbieten.



Parkhaus Baseler Platz

Eine belastbare Infrastruktur ist Voraussetzung für eine vitale und prosperierende Stadt. Dazu zählt die Erschließung neuer Baugebiete ebenso wie die Sanierung von Kanälen oder der Bau und Betrieb von leistungsfähigen Parkhäusern. Gerade hier leisten wir einen wichtigen Beitrag für den Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main. Als Motor und Mittler in kommunalen Entwicklungsprozessen setzen wir Akzente und arbeiten mit an zukunftsfähigen Lösungen.



Stauraum

Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH

Parkhaus Goetheplatz GmbH

Bereits 1956 wurde als Konsequenz aus der zunehmenden Verkehrsdichte in der Frankfurter Innenstadt mit dem heute denkmalgeschützten fünfgeschossigen Parkhaus Hauptwache das erste öffentliche Parkhaus in Deutschland gebaut. Alle Stellplätze werden von der FAAG Tochter PBG Parkhaus-Betriebsgesellschaft bewirtschaftet.

Seit Ende 2003 entsteht in dreijähriger Bauzeit am Goetheplatz eine neue Tiefgarage mit 600 Stellplätzen auf drei Parkebenen. Hell, übersichtlich und zentral gelegen wird dieses Parkhaus den Parkplatzmangel im Anlagenring und der City, wo höchster Parkdruck besteht, weitgehend beheben. Besucher der Innenstadt kommen durch die direkte Anbindung an die B-Ebene sogar trockenen Fußes bis an die Hauptwache. Bauherr ist die Parkhaus Goetheplatz GmbH, ein

zurückgegeben werden. Bereits vor dem Weihnachtsgeschäft stand Passanten und Kunden so wieder ein Durchgang zwischen Zeil und Goethestraße zur Verfügung. Seit Anfang Januar wird der Bauplatz unterirdisch ausgehöhlt und der Untertage-Rohbau erstellt. Zuvor waren umfangreiche Arbeiten zur Verlegung von Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation sowie Fernwärmeleitungen und mehrere große Fernwärmeschächte erforderlich. Die Tiefgarage Goetheplatz wird Ende 2006 fertig gestellt. Die Betriebsführung übernimmt die Parkhaus-Betriebsgesellschaft.

Die in den vergangenen Jahren auch durch zahlreiche Bauprojekte bedingte rückläufige Entwicklung bei Kurzparkern hat sich im Geschäftsjahr 2004 wieder erholt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der Kurzparker um 6,3 % erhöht. Die Parkhaus-Betriebsgesellschaft ist dabei, sämtliche Parkhäuser und Tiefgaragen zu vernetzen und an eine zentrale Leitstelle anzuschließen. Damit können Videoüberwachung, Kassensysteme, Schranken und Notrufanlagen zentral überwacht und bedient werden. Nach Planungsphase und Ausschreibung wird das Projekt schrittweise im Jahr 2005 umgesetzt.

Joint Venture der FAAG und der Bilfinger und Berger Parking GmbH.

Die Bauarbeiten für dieses Großprojekt liegen voll im Zeitplan. Um die Lärm- und Verkehrsbelastung durch die Großbaustelle in der Innenstadt zu minimieren, wird die Tiefgarage in Deckelbauweise erstellt. Bereits im Oktober 2004 waren die Bauarbeiten an diesem 60 cm starken und 4.200 qm großen Betondeckel abgeschlossen und ein rund 1.000 qm großer Teil des Goetheplatzes konnte wieder an die Stadt Frankfurt



Parkhäuser und Tiefgaragen sind elementare Bestandteile für eine vitale City. Seit Ende 2003 entsteht in dreijähriger Bauzeit am Goetheplatz eine neue Tiefgarage mit 600 Stellplätzen auf drei Parkebenen. Hell, übersichtlich und zentral gelegen wird dieses Parkhaus den Parkplatzmangel im Anlagenring und der City, wo höchster Parkdruck besteht, weitgehend beheben.

Bilder: Fassade Parkhaus Hirschgraben (großes Bild), Bauarbeiten Parkhaus Goetheplatz und Parkhaus am Baseler Platz



Garten/Brunnen Baseler Arkaden, rechts: Mainova GmbH

Unternehmen und öffentliche Einrichtungen brauchen effiziente Arbeitsplätze für ihre Mitarbeiter. Vor allem aber sollen diese Denkräume eine angenehme Atmosphäre bieten und die Kreativität fördern. Damit trägt auch die Architektur dazu bei, dass klare, kompetente und einsichtige Entscheidungen getroffen werden. Aber auch die Neugestaltung von Stadträumen passiert zunächst im Kopf. Mit unseren Ideen und Konzepten eröffnen wir hier neue Denkräume für die Weiterentwicklung unserer Stadt.



Projektentwicklung

Die Urbane Projekte GmbH, seit 2003 als eigenständiges Tochterunternehmen der FAAG am Markt, konnte sich mit verschiedenen Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsaufträgen für Konzernunternehmen und externe Auftraggeber weiter profilieren. Das Unternehmen zeichnet sich durch umfassende Kenntnis des Marktes in Frankfurt und der Region Rhein-Main aus. Eng in die Konzernstruktur der FAAG und ABG FRANKFURT HOLDING eingebunden, partizipiert die UPG an deren in Jahrzehnten gewachsenem Know-how in technischen, juristischen und immobilienwirtschaftlichen Fragen.

Im Markt viel beachtet wurde die erfolgreiche Vermietung von inzwischen rund 80 Prozent der Büroflächen in den Baseler Arkaden. In Frankfurt stehen derzeit auch in attraktiven Neubauimmobilien rund zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche leer. In dieser schwierigen Marktsituation konnte die UPG

Die FAAG prägt das moderne Frankfurt. Einen neuen städtebaulichen Akzent setzen die 2003 fertig gestellten Baseler Arkaden am Übergang zwischen Gutleutviertel und Innenstadt. Der markante Gebäudekomplex aus Wohn- und Gewerberäumen mit Tiefgarage leistet einen wichtigen Beitrag zur weiteren Revitalisierung des Bahnhofsviertels. Seit April 2004 bietet

die asiatische Nudelbar „MoschMosch“ in den Baseler Arkaden gesunde und abwechslungsreiche Suppen mit phantasiereichen Namen wie „Seelenruhe“, „Morgensonne“ oder „Höhenflug“ an.

gemeinsam mit der Immobilienabteilung der FAAG mit Dow Jones und Malaysia Airlines zwei namhafte neue Mieter gewinnen. Rund die Hälfte der Baseler Arkaden wird von dem Maklerunternehmen Jones Lang LaSalle genutzt.

Die UPG war maßgeblich an der Entwicklung der Passivhausprojekte im Konzern beteiligt und wird für die Vermarktung der 110 als Bauträgermaßnahme realisierten Wohnungen im Sophienhof, dem derzeit größten Geschosswohnungsbau Europas in Passivhausbauweise, übernehmen.

Den Schwerpunkt der UPG bildet die Entwicklung von zukunftsfähigen Konzepten insbesondere für die Neugestaltung von Innenstadtlagen. Hier hat das Unternehmen im Jahr 2004 mehrere Projektentwicklungsaufträge für private Auftraggeber übernommen. Künftig sollen auch eigene Bauträgermaßnahmen selbstständig entwickelt, realisiert und vermarktet werden.





Im Alltag bewährt sich der Erfolg unserer Arbeit. Hier muss ein Gebäude zeigen, dass es so funktioniert, wie es am Zeichentisch und bei der Planung entworfen wurde. Messbar sind unsere Lösungen aber vor allem in Zahlen. Moderne Baustoffe und ökologisch sinnvolle technische Lösungen senken die Betriebskosten und sichern nachhaltig den Wert der Immobilien. Messen lassen wir uns auch an unserer Bilanz. Denn nur ein gesundes und starkes Unternehmen ist langfristig ein zuverlässiger Partner seiner Kunden und verlässlicher Arbeitgeber für seine Mitarbeiter.

A photograph of a Christmas tree decorated with colorful ribbons. The tree is green and stands against a clear blue sky. The ribbons are in shades of red, yellow, and purple. The word 'Zahlenraum' is written in a cursive font across the middle of the image.

Zahlenraum

Bilanz zum 31.12.2004 Aktiva

	Anhang (8)	31.12.2004 €	31.12.2003 T€
A. Anlagevermögen			
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	(2)		
EDV-Software		93.251,58	134
<i>II. Sachanlagen</i>	(2)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		181.884.746,46	185.585
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		86.755.524,41	93.817
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		1.115.920,77	1.125
4. Bauten auf fremden Grundstücken		2.180.960,00	2.585
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.499.121,00	1.595
6. Anlagen im Bau		2.871.283,07	471
7. Bauvorbereitungskosten		43.913,36	371
		276.351.469,07	285.549
<i>III. Finanzanlagen</i>	(3)		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		82.777,59	144
2. Beteiligungen		12.656,50	12
3. Sonstige Ausleihungen		13.491,66	27
		108.925,75	183
		276.553.646,40	285.866
B. Umlaufvermögen			
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(4)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten		7.592.500,93	1.337
2. Unfertige Leistungen	(9)	37.930.596,83	40.095
3. Andere Vorräte		5.013,58	4
		45.528.111,34	41.436
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
1. Forderungen aus Vermietung	(5)	667.756,67	582
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen		170,44	25
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 5.960.474,43; Vorjahr T€ 5.433)	(5) (10)	19.556.141,96	22.112
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		38.450.380,47	30.316
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 300.000,00; Vorjahr T€ 200)		305.746,65	202
6. Sonstige Vermögensgegenstände	(6)	4.153.767,66	2.177
		63.133.963,85	55.414
<i>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</i>	(6)	1.033.996,78	1.144
		109.696.071,97	97.994
C. Rechnungsabgrenzungsposten		30.975,82	31
		386.280.694,19	383.891

Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.Ä.
Hausverwaltung Hospital zum Heiligen Geist
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“

272.363.608,49
8.040,13
25.058.266,61

271.499
5
10.143

Bilanz zum 31.12.2004 Passiva

	Anhang (11)	31.12.2004 €	31.12.2003 T€
A. Eigenkapital			
<i>I. Gezeichnetes Kapital</i>		14.571.818,61	14.572
<i>II. Kapitalrücklage</i>		53.812.523,58	49.722
<i>III. Gewinnrücklage</i>			
1. Gesetzliche Rücklage		1.533.875,64	1.534
2. Bauerneuerungsrücklage		451.982,02	452
3. Andere Gewinnrücklagen		175.153,77	175
		2.161.011,43	2.161
		70.545.353,62	66.455
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(12)	76.650.225,94	78.883
C. Rückstellungen	(7) (13)		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.306.227,00	3.305
2. Steuerrückstellungen		218.500,00	101
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung		655.000,00	1.005
4. Sonstige Rückstellungen		16.260.000,00	18.175
		20.439.727,00	22.586
D. Verbindlichkeiten	(14)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		151.915.064,45	150.567
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		699.166,87	833
3. Erhaltene Anzahlungen	(15)	30.701.837,40	33.606
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	(16)	1.389.642,91	1.313
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.425.124,80	4.584
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		26.915.333,19	23.663
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 206.231,62; Vorjahr T€ 198)		4.599.218,01	1.401
		218.645.387,63	215.967
		386.280.694,19	383.891

Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.Ä.
Hausverwaltung Hospital zum Heiligen Geist
Treuhandverbindlichkeiten städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“

272.363.608,49
8.040,13
25.058.266,61

271.499
5
10.143

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004

	Anhang	31.12.2004 €	31.12.2003 T€
1. Umsatzerlöse	(17)	85.030.210,40	85.227
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie an unfertigen Leistungen		-1.826.939,05	-5.873
		83.203.271,35	79.354
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		550.097,28	972
4. Sonstige betriebliche Erträge	(18)	6.629.546,24	26.237
		90.382.914,87	106.563
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		30.422.726,22	27.095
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		805.986,17	312
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	(19)	1.534.170,55	2.146
		32.762.882,94	29.553
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		12.022.954,20	13.566
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 1.433.153,25; Vorjahr T€ 1.323)		3.727.310,27	3.878
		15.750.264,47	17.444
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.718.618,33	8.938
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)	8.757.804,54	27.755
		23.393.344,59	22.873
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.298.104,72	1.981
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 707.596,80; Vorjahr T€ 735)	(21)	2.149.003,47	1.147
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen € 0,00; Vorjahr T€ 0)		7.285.783,24	7.354
		-3.838.675,05	-4.226
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		19.554.669,54	18.647
13. Sonstige Steuern	(22)	21.669,54	123
14. Jahresüberschuss vor Gewinnabführung		19.533.000,00	18.524
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		19.533.000,00	18.524
16. Jahresüberschuss vor Gewinnabführung		0,00	0

Anhang 2004

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften in Euro aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir infolge des Vermietungs- und Bauträgergeschäftes das Formblatt gemäß der Verordnung vom 6. März 1987 angewandt. Abweichend von der Formblattverordnung wird auf der Passivseite der Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ausgewiesen.

Die Bilanzierungsrichtlinien der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, (nachfolgend ABG FH genannt) wurden beachtet.

Ein Teilkonzernabschluss unter Einbeziehung der Tochtergesellschaften Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, FAAG TECHNIK GmbH und Urbane Projekte GmbH wird nicht erstellt, da die ABG FH einen befreienden Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2004 erstellt.

Die Frankfurter Aufbau AG ist durch Entwicklungsträgervertrag vom 10. Dezember 1998 gemäß § 167 i.V.m. §

158 BauGB zum Entwicklungsträger als Treuhänder der Stadt Frankfurt am Main für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“ bestellt. Das Treuhandvermögen wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung gesondert erfasst und vom Vermögen der Frankfurter Aufbau AG getrennt verwaltet. Es wird in der Bilanz unter dem Strich als Treuhandvermögen und als Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu den Aktiva

2. Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten bzw. zu den niedrigsten steuerlich zulässigen Herstellungskosten einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuerbeträge bewertet.

Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungskosten abgesetzt. Zusätzliche Abschreibungen nach steuerlichen Vorschriften werden unter den Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesen. Bis Ende des Geschäftsjahres 1991 wurden die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich nach Maßgabe der steuerlich zulässigen Höchstsätze vorgenommen.

Ab dem Geschäftsjahr 1992 werden nach den Richtlinien der ABG FH Wohngebäude in der Regel über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und gewerblich genutzte Gebäude über

eine Nutzungsdauer von 25 bzw. 33 Jahren linear abgeschrieben.

Soweit erforderlich, werden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die Parkhäuser werden linear über eine Nutzungsdauer von 33, 30 bzw. 25 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3-10 Jahren vorgenommen.

Geringwertige Anlagegüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang gezeigt.

3. Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Wertpapiere des Anlagevermögens und die sonstigen Ausleihungen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

4. Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen und unfertigen Bauten sind zu Anschaffungs- bzw. niedrigsten steuerlich zulässigen Herstellungskosten bewertet. Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten innerhalb der unfertigen Leistungen werden zu Einstandspreisen abzüglich einer Pauschalwertberichtigung bilanziert. Der noch nicht abgerechnete Leistungsfortschritt bei Architekten- und Ingenieurleistungen ist zu Anschaffungskosten bzw. höchsten

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte		
	01.01.2004	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2004	01.01.2004	Zugänge	Abgänge	31.12.2004	31.12.2004	31.12.2003
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>											
EDV-Software	1.227.856,54	46.333,69	745,60	0,00	1.273.444,63	1.093.818,96	87.119,69	745,60	1.180.193,05	93.251,58	134.037,58
<i>Sachanlagen</i>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	265.664.404,97	1.016.225,25	26.461,85	15.917,88	266.670.086,25	80.079.084,80	4.708.238,84	1.983,85	84.785.339,79	181.884.746,46	185.585.320,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	169.742.009,42	2.893.254,94	1,00	-5.826.068,51	166.809.194,85	75.925.391,56	4.128.278,88	0,00	80.053.670,44	86.755.524,41	93.816.617,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.124.846,97	0,00	8.926,20	0,00	1.115.920,77	0,00	0,00	0,00	0,00	1.115.920,77	1.124.846,97
Bauten auf fremden Grundstücken	7.472.477,62	0,00	0,00	0,00	7.472.477,62	4.887.891,62	403.626,00	0,00	5.291.517,62	2.180.960,00	2.584.586,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.043.158,36	295.854,92	332.239,45	0,00	7.006.773,83	5.448.537,36	391.354,92	332.239,45	5.507.652,83	1.499.121,00	1.594.621,00
Anlagen im Bau	471.479,02	2.144.951,22	0,00	254.852,83	2.871.283,07	0,00	0,00	0,00	0,00	2.871.283,07	471.479,02
Bauvorbereitungskosten	371.073,26	43.913,36	8.162,05	-362.911,21	43.913,36	0,00	0,00	0,00	0,00	43.913,36	371.073,26
	451.889.449,62	6.394.199,69	375.790,55	-5.918.209,01	451.989.649,75	166.340.905,34	9.631.498,64	334.223,30	175.638.180,68	276.351.469,07	285.548.544,28
<i>Finanzanlagen</i>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	143.797,94	29.589,00	90.609,35	0,00	82.777,59	0,00	0,00	0,00	0,00	82.777,59	143.797,94
Beteiligungen	12.656,50	0,00	0,00	0,00	12.656,50	0,00	0,00	0,00	0,00	12.656,50	12.656,50
Sonstige Ausleihungen	26.725,05	0,00	13.233,39	0,00	13.491,66	0,00	0,00	0,00	0,00	13.491,66	26.725,05
	183.179,49	29.589,00	103.842,74	0,00	108.925,75	0,00	0,00	0,00	0,00	108.925,75	183.179,49
	453.300.485,65	6.470.122,38	480.378,89	-5.918.209,01	453.372.020,13	167.434.724,30	9.718.618,33	334.968,90	176.818.373,73	276.553.646,40	285.865.761,35

handelsrechtlich zulässigen Herstellungskosten – ohne Einbeziehung von Fremdkapitalkosten – abzüglich Einzelwertberichtigungen bewertet. Unter den **anderen Vorräten** sind die Heizölbestände unserer Liegenschaften zu Durchschnittswerten ausgewiesen.

5. Bei den **Forderungen aus Vermietung** und den **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** wurde dem Delkreder-Risiko durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die übrigen Forderungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

6. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** sowie die **flüssigen Mittel** (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten) wurden zum Nominalwert angesetzt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu den Passiva

7. Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von 6 % p.a. nach der Teilwertmethode unter Verwendung der Richttafeln 1998 von Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet. Die **übrigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

8. Anlagevermögen

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

Die Umbuchungen enthalten Umgliederungen vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 6,7 Mio. sowie vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen in Höhe von EUR 0,8 Mio.

9. Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen enthalten den noch nicht abgerechneten Leistungsfortschritt von Architekten- und Ingenieurleistungen (EUR 28,4 Mio.) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 9,5 Mio.).

10. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In dem Posten **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** sind überwiegend schluss- und teilschlussabgerechnete Honorarsprüche ausgewiesen.

11. Eigenkapital

Das Grundkapital der FAAG beträgt unverändert DM 28.500.000,00 (EUR 14.571.818,61) und ist in 28.500 vinkulierte Namensaktien zum Nennwert von je DM 1.000 eingeteilt.

Aktien im Nennwert von DM 27.588.000,00 hält die ABG FRANKFURT HOLDING Woh-

nungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, den Rest der Aktien im Nennwert von DM 912.000,00 die Stadt Frankfurt am Main.

Im Geschäftsjahr 2004 hat die ABG FH eine Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 4,1 Mio. geleistet.

Der gesamte Gewinn des Geschäftsjahres wird gemäß dem bestehenden Unternehmensvertrag an die ABG FH abgeführt.

12. Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde gem. § 281 Abs. 1 HGB gebildet. Er enthält steuerlich zulässige Abschreibungen gemäß § 6b EStG, § 7b EStG 1949-1965, § 82i EStDV.

13. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen decken alle erkennbaren Risiken insbesondere aus Gewährleistungen (EUR 10,5 Mio.) ab. Sie enthalten u.a. Beträge für Tantiemen, Urlaubs- und Alterszeitverpflichtungen, Kosten aus abgerechneten Bauten (insgesamt EUR 2,1 Mio.) und ausstehende Rechnungen (EUR 3,0 Mio.).

14. Verbindlichkeiten

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

15. In den **erhaltenen Anzahlungen** sind die Anzahlungen für noch nicht

abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen sowie für Heiz- und Betriebskosten erfasst.

16. In den **Verbindlichkeiten aus Vermietung** sind die Verpflichtungen der Gesellschaft aus den hinterlegten Mietkautionen, den vorausgezahlten Mieten und abgerechneten Mietnebenkosten erfasst.

17. Aufgliederung der Umsatzerlöse (siehe Tabelle)

18. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind EUR 1,5 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 2,2 Mio. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil und Versicherungserstattungen für Vorjahre in Höhe von EUR 0,4 Mio. enthalten.

19. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Hier werden die Aufwendungen für Fremdhonorare ausgewiesen.

20. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Ausweisbetrag sind periodenfremde Aufwendungen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Bauprojekten in Höhe von EUR 2,3 Mio. enthalten.

21. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Von dem Gesamtbetrag entfallen EUR 1,1 Mio. auf periodenfremde Erträge.

22. Sonstige Steuern

Sie betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer für das Verwaltungsgebäude.

Ergänzende Angaben

23. Mutterunternehmen

Mutterunternehmen im Sinne des § 285 Nr. 14 HGB ist die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Die FAAG wird in den Konzernabschluss des Mutterunternehmens einbezogen, der beim Registergericht Frankfurt am Main unter HRB 42397 hinterlegt wird.

24. Anteilsbesitz

Die Angaben zum Anteilsbesitz erfolgten in einer gesonderten Aufstellung. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes wurde – soweit nicht auf die Offenlegung gemäß § 264 Abs. 3 HGB verzichtet wird – beim Registergericht Frankfurt am Main unter HRB 6670 hinterlegt.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

	2004	2003
	€	T€
aus Vermietung und Verpachtung (aus der Hausbewirtschaftung)	67.349.882,12	61.205
aus Verkauf von Grundstücken	612.148,38	211
aus Betreuungstätigkeit	24.181,46	22
aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.043.998,44	23.789
	85.030.210,40	85.227

Verbindlichkeitspiegel

25. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten aus Bürgschaften in Höhe von EUR 0,6 Mio. gegenüber verbundenen Unternehmen. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag aus bereits beauftragten, aber noch nicht erbrachten Leistungen im Rahmen von Eigenbaumaßnahmen in Höhe von insgesamt rd. EUR 8,1 Mio. sowie aus Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von EUR 2,8 Mio. p.a. und der Zusage von nachrangigen Darlehen von EUR 0,2 Mio.

26. Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt 2004 beschäftigte unsere Gesellschaft 122 technische Angestellte, 78 kaufmännische Angestellte und 41 Lohnempfänger.

27. Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Für die Pensionsverpflichtungen der FAAG gegenüber vier früheren Mitgliedern des Vorstandes bestehen Rückstellungen von EUR 2.947.272,00. EUR 390.701,47 wurden als Ruhegeld gezahlt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden EUR 2.166,00 als Aufwandsentschädigung vergütet.

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe der Verbindlichkeiten	Davon gesichert (grundpfandrechtlich)
	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.154.564,36 (27.348.231,01)	17.923.413,50 (18.843.991,96)	125.837.086,59 (104.375.229,86)	151.915.064,45 (150.567.452,83)	149.404.602,49 (147.770.946,98)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	142.049,79 (109.697,94)	206.235,25 (213.333,14)	350.881,83 (510.277,67)	699.166,87 (833.308,75)	699.166,87 (833.308,75)
Erhaltene Anzahlungen	30.701.837,40 (33.606.065,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	30.701.837,40 (33.606.065,78)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.389.642,91 (1.312.867,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.389.642,91 (1.312.867,48)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.425.124,80 (4.583.928,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.425.124,80 (4.583.928,86)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.915.333,19 (23.662.499,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	26.915.333,19 (23.662.499,01)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.599.218,01 (1.401.185,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.599.218,01 (1.401.185,42)	0,00 (0,00)
	74.327.770,46	18.129.648,75	126.187.968,42	218.645.387,63	150.103.769,36
	(92.024.475,50)	(19.057.325,10)	(104.885.507,53)	(215.967.308,13)	(148.604.255,73)

Zahlen in () Klammern betreffen das Vorjahr.

Lagebericht 2004

I. Geschäftsentwicklung 2004 und Ausblick

Das Geschäftsjahr 2004 ist trotz der weiterhin schwierigen Situation in der Bau- und Immobilienbranche erfolgreich abgeschlossen worden. Die Geschäftstätigkeit des Liegenschaftsbereiches sowie der technischen Geschäftsfelder ist weiterhin stabil, wobei den Auftragsrückgängen im Architekten- und Ingenieurbereich durch entsprechende Kapazitätsanpassungen Rechnung getragen wurde.

1. Liegenschaftsunternehmen

Der Liegenschaftsbereich der FAAG bewirtschaftete und betreute zum

Stichtag 31.12.2004 einen Bestand von 5.406 Wohneinheiten. Zu dem Bestand gehören außerdem 439 gewerblich genutzte Objekte in Frankfurt am Main sowie 1.640 Einzelgaragen und Kfz-Stellplätze.

Im Berichtsjahr 2004 konnten bei der Vermietung der Wohnimmobilien erfreulicherweise sehr gute Ergebnisse erzielt werden. Die Vollvermietung der Ende 2003 fertig gestellten Wohnimmobilien konnte zu Beginn des Jahres 2004 erreicht werden. Leerstände inklusive instandhaltungsbedingter Leerstände betragen zum Jahresende 0,68 % (1,49 % im Vorjahr).

Die Anstrengungen, Wohnungen auf einem guten, marktgerechten Ausstattungsniveau zu halten, um

eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten, wurden auch in 2004 fortgesetzt. Die Instandhaltungsaufwendungen des Jahres 2004 lagen bei 15,6 Mio. EUR einschließlich der Maßnahmen bei Parkhäusern. Für 2005 sind Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von 12,3 Mio. EUR geplant.

Die Entwicklung der Vermietung im Gewerbebereich wurde durch die Gesamtentwicklung der Büroflächen in Frankfurt stark beeinträchtigt. Die Leerstände mit 7,52 % zum Jahresende lagen dabei immer noch deutlich unter dem Durchschnitt Frankfurts (16,7 %). Der nach wie vor schwierige Markt hat auch die Möglichkeit zur Mieterhöhung bzw. Miethöhen bei Neuabschluss negativ beeinflusst.

Eigenbaumaßnahmen

Baseler Arkaden

Die Vermietung der zum Ende des Jahres 2003 fertig gestellten 32 Wohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten der drei Wohnsolitäre wurde erfolgreich durchgeführt. Auch die rund 10.000 m² Büroflächen im Hauptbau des Ensembles Baseler Arkaden sind bereits zu rd. 80 % vermietet.

Oeder Weg

Im Oktober 2004 wurde mit der Umbaumaßnahme Oeder Weg begonnen. Hier entstehen aus knapp 80 unzeitgemäßen Appartements mit Gemeinschaftswascheinrichtungen 30 moderne Wohnungen in der Innenstadt. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2005 geplant.

Bauträgermaßnahmen

Sophienhof

Ende 2004 wurde die Beräumung des Grundstücks an der Ginnheimer Straße / Sophienstraße nach Erwerb aller notwendigen Parzellen durchgeführt. Die Planungen wurden weiter fortgeführt. Mit dem Baubeginn für rd. 110 Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise wird im Frühjahr 2005 gerechnet. Weitere rund 40 Wohnungen und rund 1.000 m² Gewerbefläche verbleiben nach dem Stand der derzeitigen Planung im Bestand des Unternehmens und sind zur Vermietung vorgesehen.

2. Architekten- und Ingenieurunternehmen FAAG

Das Kerngeschäft dieses Unternehmensbereiches sind Planungs-, Baumanagement- und Projektsteuerungsaufgaben. Die wesentlichen Kenngrößen zur Darlegung der Auftrags- und Leistungssituation sowie der zukünftigen Perspektiven sind das betreute Bauvolumen und das Honorarvolumen der in Bearbeitung befindlichen Projekte der FAAG.

Mit Stand 31.12.2004 belief sich das betreute Bauvolumen aller aktuell in Bearbeitung befindlichen Projekte auf 0,95 Milliarden EUR (31.12.2003; 1,12 Milliarden EUR), wovon zum Stichtag 70 % abgewickelt waren und somit ein Restbauvolumen von 0,3 Milliarden EUR (31.12.2003: 0,4 Milliarden EUR) vorliegt. Damit lag das Restbauvolumen noch in der für die wirtschaftliche Auslastung des Unternehmensbereiches Technik erforderlichen Größenordnung.

Die Mitarbeiterzahl in den technischen Geschäftsfeldern hat sich von 138 am 31.12.2003 auf 129 am 31.12.2004 verringert. Mit dem derzeit vorhandenen Resthonorarvolumen wird eine Auslastung des Personals für ein halbes Jahr sichergestellt.

Vor dem Hintergrund der weiterhin allgemeinen negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und insbesondere des Bau- und Immobili-

enbereiches in Frankfurt am Main (Gewerbe-Immobilienleerstände, mangelnde öffentliche Investitionen) ist nicht davon auszugehen, dass sich die schwierige Situation im Bau- und Immobilienbereich kurzfristig erholen wird. Die konjunkturelle Talsohle wird im Baubereich nicht vor 2006 erreicht, was frühestens zu einer Stabilisierung in 2007 führen wird.

Das Unternehmen konnte jedoch die insgesamt rückläufige Auftragsentwicklung teilweise durch Aufträge aus dem Konzernverbund der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH kompensieren.

Mit der zum 1.1.2005 erfolgten Ausgliederung der wesentlichen Bereiche des Architekten-/Ingenieurunternehmens in eine rechtlich selbständige Tochtergesellschaft, die FAAG TECHNIK GmbH, wird der Architekten- und Ingenieurbereich mit der Bündelung seiner Kompetenzen noch flexibler auf die Anforderungen des Marktes reagieren können.

II. Lage der Gesellschaft

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr 2004 durch Einzahlungen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH in die Kapitalrücklage um 4,1 Mio. EUR. Die Eigenkapital-



Bild: Hospital zum heiligen Geist

talquote beträgt bei einer um rd. 1 % auf 386,3 Mio. EUR gestiegenen Bilanzsumme 18,3 % (Vorjahr 17,3 %). Die Investitionen in das Anlagevermögen belaufen sich im Geschäftsjahr 2004 auf 6,5 Mio. EUR. Hier von entfallen auf die Eigenbaumaßnahmen 6,1 Mio. EUR. Damit beläuft sich das Anlagevermögen auf 276,6 Mio. EUR oder 71,6 % der Bilanzsumme. Das Anlagevermögen ist unter Berücksichtigung des Sonderpostens vollständig durch eigene und mittel- bis langfristige Fremdmittel finanziert. Für das Geschäftsjahr 2005 sind Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von rd. 18,2 Mio. EUR geplant.

Der Finanzmittelbestand (einschließlich der im Rahmen des konzerninternen Cash-Managements angelegten, kurzfristig abrufbaren Mittel) ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 28,8 Mio. EUR und Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit von 6,3 Mio. EUR sowie aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 13,2 Mio. EUR um 9,3 Mio. EUR auf 36,3 Mio. EUR gestiegen.

Die Gesamtleistung stieg um 3,4 Mio. EUR auf 83,8 Mio. EUR. Dabei sind vor allem die Erträge aus der Verpachtung der Parkhäuser sowie die Mieterlöse für Wohnungen und Gewerbeobjekte (vor allem wegen der erstmaligen ganzjährigen Vermietung der im Geschäftsjahr 2003 fertig gestellten Neubaumaß-

nahmen) um 4,2 Mio. EUR gestiegen. Im Architekten- und Ingenieurbereich (Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen einschließlich anteiliger Bestandsminderungen der unfertigen Leistungen und aktivierte Eigenleistungen) ist die Gesamtleistung dagegen um 1,8 Mio. EUR gesunken. Die Erträge aus dem Bauträgergeschäft (Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken einschließlich Bestandsveränderungen) lagen um 1,1 Mio. EUR über dem Vorjahreswert.

Bei den Aufwendungen lagen vor allem die Instandhaltungskosten innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung über dem Vorjahreswert, während der Personalaufwand aufgrund rückläufiger Beschäftigtenzahl gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Die hohen sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge des Vorjahres waren auf Übertragungen von Rücklagen gemäß § 6b EStG (Auflösungen und Einstellungen in den Sonderposten mit Rücklageanteil) zurückzuführen. Insgesamt konnte im Geschäftsjahr 2004 ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 19,5 Mio. EUR erzielt werden. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 27,7 %.

III. Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Die **Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)** betreibt und verwal-

tet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser sowie entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Die Ertragslage der Gesellschaft ist stabil. Nach drei Jahren des Rückgangs der Kurzparkerzahlen hat sich im Laufe des Jahres 2004 eine deutlich bessere Ausnutzung der Parkhäuser abgezeichnet. Die Zahl der Kurzparker hat sich gegenüber 2003 um 6,3 % erhöht. Bei den Einnahmen aus Einstellgebühren ergab sich ein Zuwachs von 8,57 %. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die PBG 67 Mitarbeiter.

Die **Urbane Projekte GmbH (UPG)** hat ihren Geschäftsbetrieb im Bereich der Projektentwicklung und Projektsteuerung weiter ausgebaut. Neben verschiedenen Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsaufträgen für Konzernunternehmen und externe Auftraggeber wird die UPG die Vermarktung der Bauträgermaßnahme Sophienhof übernehmen. Die Auslastung ist damit auch für das Jahr 2005 gesichert. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 4 Mitarbeiter.

Die aufgrund der mit der PBG und der UPG bestehenden Unternehmensverträge an die FAAG abgeführten Gewinne des Geschäftsjahres 2004 betragen 1,3 Mio. EUR.

Die **Parkhaus Goetheplatz GmbH** hat die Errichtung der Tiefgarage planmäßig fortgeführt. Die Fertigstellung des Parkhauses ist Ende 2006 geplant. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Mit notariellem Vertrag vom 21. April 2004 wurde die FAAG **TECHNIK GmbH** gegründet. Die FAAG **TECHNIK GmbH** wird nach der zum 1. Januar 2005 erfolgten Ausgliederung wesentlicher Teile des Architekten-/Ingenieurunternehmens der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft die Geschäftstätigkeit dieser Bereiche fortführen. Im Rahmen der Ausgliederung sind u.a. auch die Beschäftigungsverhältnisse von 79 Mitarbeitern (einschließlich der beiden Geschäftsführer) auf die FAAG **TECHNIK GmbH** übergegangen.

IV. Risiken der künftigen Entwicklung

Neben einem von der FAAG betriebenen Projekt-Controlling ist das Unternehmen in das Konzern-Controlling der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH eingebunden. Die Aufgaben der Innenrevision werden sowohl im technischen wie auch im kaufmännischen Bereich ebenfalls von der Konzern-Muttergesellschaft ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH wahrgenommen. Durch diese Maßnahme ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet. Darüber hinaus besteht ein Risikomanagement-System, in dessen Rahmen Risikobereiche un-



ter Berücksichtigung vorgegebener Unternehmensziele identifiziert und bewertet werden.

Vor dem Hintergrund der negativen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und dem in Frankfurt weiter wachsenden Flächenangebot bei gleichzeitig stagnierender Nachfrage nach Gewerbeflächen bestehen Risiken vor allem in einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien sowie sinkenden Mieten bei Neuverträgen. Den sich aus der rückläufigen Auftragsituation im Architekten- und Ingenieurbereich ergebenden Risiken wird durch Anpassung der personellen Kapazitäten und interne Umstrukturierungen entgegengewirkt.

Frankfurt am Main,
den 24. März 2005

Frankfurter Aufbau AG
Der Vorstand



Junker

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 Geschäftstätig-

keit 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 des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main,
den 24. März 2005

(Manus) (ppa. Grimm)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Aufsichtsrat

Petra Roth

Oberbürgermeisterin der Stadt
Frankfurt am Main
Vorsitzende

Achim Vandreike

Bürgermeister der Stadt Frankfurt
am Main
1. Stellvertretender Vorsitzender

Erwin Emmerich

Bauleiter
2. Stellvertretender Vorsitzender

Werner Adam (bis 16. März 2005)

Diplom-Ingenieur, Technischer
Angestellter

Uwe Becker

Personalreferent, Stadtverordneter
der Stadt Frankfurt am Main

Peter Curth

Elektromeister, Technischer
Angestellter

Hans-Günter Diehl

(bis 31. Dezember 2004)
Diplom-Ingenieur, Technischer
Angestellter

Dietmar Eckhardt

Hausmeister, Gewerblicher
Arbeitnehmer

Martin Gerhardt

Außenhandelskaufmann,
Stadtverordneter der Stadt
Frankfurt am Main

Albrecht Glaser

Assessor jur., Geschäftsführer der
ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsge-
sellschaft mbH, Frankfurt am Main

Heike Hambrock

Kunsthistorikerin M.A.,
Stadtverordnete der Stadt
Frankfurt am Main

Rüdiger Heinisch

Diplom-Ingenieur, Technischer
Angestellter

Barbara Heymann

Beamtin, Stadtverordnete der Stadt
Frankfurt am Main

Norbert Kreile

Heizungsmonteur, Gewerblicher
Arbeitnehmer

Dr. Albrecht Magen

Rechtsanwalt, Ehrenamtlicher
Stadtrat der Stadt Frankfurt
am Main

Iris Marquardt (ab 1. Januar 2005)

Kaufmännische Angestellte

Claudia Meisel (ab 17. März 2005)

Kaufmännische Angestellte

Eugenio Muñoz del Rio

Ehrenamtlicher Stadtrat der Stadt
Frankfurt am Main
Geschäftsführer

Andrea Ost

Kaufmännische Angestellte

Edwin Schwarz

Hauptamtlicher Stadtrat der Stadt
Frankfurt am Main

Karin Vater

Diplom-Kauffrau, Kaufmännische
Angestellte

Bernd Winter

Netzwerkadministrator,
Kaufmännischer Angestellter

Franz A. Zimmermann

Hauptamtlicher Stadtrat der Stadt
Frankfurt am Main

Vorstand

Frank Junker

Rechtsanwalt, Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2004 wurden in den Aufsichtsratssitzungen alle wesentlichen, die Gesellschaft betreffenden Angelegenheiten eingehend erörtert und – soweit erforderlich – Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2004 in zwei Ordentlichen Sitzungen getagt.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates in der Sitzung vom 28.06.2005 wurde dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2004 erteilt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 25.06.2004 von

der PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung zustimmend Kenntnis genommen. An der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 28.06.2005 hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung laufend überwacht, den Jahresabschluss mit dem Bericht des Vorstandes geprüft und gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt (Beschluss vom 28.06.2005).

Gemäß Gewinnabführungsvertrag wird die Gesellschaft den Jahresüber-

schluss in Höhe von 19.533.000,00 EUR an die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, abführen.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der Gesellschaft dankt der Aufsichtsrat für die Leistungen und den Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, im Juni 2005



Petra Roth
Vorsitzende



Impressum

Veröffentlichung von Texten und Bildern nur mit Genehmigung der Frankfurter Aufbau AG

Konzept und Gestaltung:
Karnath & Partner KG, Ffm

Text: Andreas Mauritz, Karlsruhe

Fotografie: Jochen Müller, Frankfurt am Main; Gabriele Guha, Offenbach am Main; Ch. Lison, Frankfurt am Main; Christian Brandstädter, Wiesbaden; Fraport AG; Bildagenturen; FAAG

Druck: Schmidt & more Drucktechnik GmbH, Ginsheim-Gustavsburg

Bildnachweis

Jochen Müller, Frankfurt am Main
Umschlag Rückseite: Karree; S. 4: Innenhof Baseler Arkaden; S. 9: Riedbergschule; S. 10: BMW Gebrauchtwagenzentrum; S. 11: Fassade Baseler Arkaden; S. 13: Gremppstraße; S. 14: Neugestaltung Fassaden in der Mendelssohnstraße; S. 16: Karree; S. 17: Gutzkowplatz; S. 21: Riedbergschule; S. 23: Flughafen Frankfurt, Terminal 1; S. 25: Windthorststraße; S. 29: Baseler Oval; S. 33: MMK Museum für Moderne Kunst Frankfurt; S. 34: Hospital zum Heiligen Geist; S. 40: Parkhaus am Baseler Platz; S. 41: Neue Mainzer Landstraße; S. 42: Parkhaus Hirschgraben; S. 43: Parkhaus Goetheplatz und Baseler Platz; S. 44: Garten mit Brunnen in den

Baseler Arkaden; S. 46: Fassade Baseler Arkaden, S. 48: Riedbergschule; S. 60: Hospital zum Heiligen Geist; S. 67: Fassaden Baseler Oval und Baseler Arkaden.

Gabriele Guha, Offenbach am Main

S. 2/3: Innenhöfe Trapezio Fiorentino; S. 6/7: Frank Junker, Karree; S. 9, 12: Frank Junker; S. 22: Wolkenhimmel; S. 27: Eröffnungsfeier Heinrich-Lanz-Allee, Einfahrt Frischezentrum Frankfurt, S. 28: Portraits Andreas Schröder, Hans Günter Diehl; S. 32: MMK Museum für Moderne Kunst Frankfurt; S. 63: Laptop, Stift, Mobiltelefon.

Bildagenturen, Fraport AG

S. 15: Paar auf Sofa, Getty Images; S. 20: Kinder, Getty Images; S. 35: Seniorenpaar, Superbild; S. 49: Richtfestbaum, Superbild; S. 36/37: Flughafen Frankfurt; Fraport AG; S. 18/19, 30/31: Ansichten vom Sophienhof (Illustrationen), Christian Brandstädter; S. 47: Asiatische Nudelbar „MoschMosch“ in den Baseler Arkaden, Ch. Lison.

FAAG Frankfurter Aufbau AG

S. 31: Kanalbauarbeiten; S. 24: Brentanobad Frankfurt; S. 28: Messehalle 3; S. 38: Neugrube Kramer; S. 39: Monte Scherbelino; S. 45: Verwaltungsgebäude der Mainova GmbH.