

**A.A.A.**

**AKTIENGESELLSCHAFT ALLGEMEINE ANLAGEVERWALTUNG  
vorm. Seilwolf AG von 1890  
FRANKFURT AM MAIN**

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2005**

**- Wertpapier-Kenn-Nr. 722 800 -**

**Postfach 11 01 02, 60036 Frankfurt am Main  
Gutleutstraße 175, 60327 Frankfurt am Main  
Internet: [www.aaa-ffm.de](http://www.aaa-ffm.de)**

**Telefon: 069 / 240008-11  
Telefax: 069 / 240008-29**

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die Gesellschaft informiert Sie mit diesem Zwischenbericht über den Geschäftsablauf der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2005. Für den Vergleich der Zahlen der ersten sechs Monate 2004 mit der aktuellen Entwicklung in 2005 werden neben notwendigen Einzelheiten die nennenswerten Abweichungen kommentiert.

<b>I. Aktiengesellschaft</b>	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
1. Erträge		
a) Umsätze (ohne USt.), gewerbliche Mieten	121	129
b) Sonstige betriebliche Erträge	352	249
c) Beteiligungserträge	587	697
d) Zinserträge	<u>145</u>	<u>121</u>
Gesamterträge	<u>1.205</u>	<u>1.196</u>
	=====	=====

Die Umsatzerlöse betreffen das Objekt Reinbek. Diese haben sich fast auf dem Vorjahresniveau gehalten.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um rd. 37 % resultiert im Wesentlichen daraus, dass sich die Nebenkostenerträge aus der Liegenschaft Reinbek erhöht haben, sowie die Weiterbelastung der Verwaltungskosten an die Beteiligungsgesellschaft aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten ebenfalls nach oben angepasst wurden.

Die Beteiligungserträge haben sich um rd. 16 % reduziert. Hier hat sich insbesondere der Wegfall der einmaligen Reduzierung der Abschreibung bei den Liegenschaften Heidelberger Straße 9/13 in Frankfurt am Main mit 60 T€ sowie Leerstand in der Liegenschaft Virchowstr. 17-19 in Hamburg mit 50T€ ausgewirkt.

Die Zinserträge stammen überwiegend aus der Gewährung von kurzfristigen Darlehen und Deckung von Liquiditätsbedarf bei den Beteiligungsgesellschaften und hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 24 % erhöht.

<b>2. Kostenentwicklung</b>	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
a) Personalkosten	313	309
b) Sonstige betriebliche Aufwendungen	794	307
c) Abschreibungen	61	61
d) Zinsaufwendungen	<u>899</u>	<u>1.094</u>
Gesamtaufwendungen	<u>2.067</u>	<u>1.771</u>
	=====	=====

Die Personalkosten haben sich aufgrund Anpassung der Pensionsrückstellungen leicht erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 487 T€ erhöht. Dies ist ausschließlich bedingt dadurch, dass wir nach jahrelangen Verhandlungen für die von uns gegenüber der Sparkasse Mannheim gegebene Höchstbürgschaft von rd. 11,5 Mio € einen Vergleich abschließen konnten.

Die Abschreibungen sind auf Vorjahresniveau geblieben.

Die Zinsaufwendungen haben sich aufgrund eines Zinsverzichtes aus dem Aktionärskreis sowie Schuldentilgung aufgrund der durch den Verkauf der Grundstücke in Kelkheim-Fischbach zufließenden Liquidität um rd. 17 % reduziert.

<b>3. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
	- 862	- 575
	=====	=====

Das Ergebnis hat sich trotz Reduzierung der Zinserträge aufgrund des Vergleiches für die der Sparkasse Mannheim gegebenen Bürgschaft um rd. 296 T€ gemindert, so dass für das erste Halbjahr 2005 ein Verlust von 871 T€ ausgewiesen werden musste.

<b>4. Belegschaftsentwicklung (Personal), durchschnittlich</b>	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
	11	11
	=====	=====

5. Investitionen	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
	0	32
	=====	=====

Im erstem Halbjahr 2005 waren keine Investitionen notwendig.

## II. Konzern

Die positiven Ergebnisse der Konzerngesellschaften sind als Beteiligungserträge in das Ergebnis der Aktiengesellschaft eingeflossen. Zur Beurteilung des Konzerns sind die Umsatzentwicklung und die Investitionen von Bedeutung.

Diese haben sich wie folgt entwickelt:

1. Umsätze (Konzern)	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
	2.291	2.435
	=====	=====

Die Umsätze haben sich gegenüber dem Vorjahr um 5,9 % reduziert. Dies war im Wesentlichen auf den Wegfall der hohen Mieterträge im Vorjahr für die Ausstellung „Körperwelten“ bei der GbR Naxos-Union sowie den weiterhin bestehenden Leerstand in der Liegenschaft Virchowstr. 17-19 in Hamburg zurückzuführen. Obwohl wir die Leerstände in der Gutleutstraße 175 und Gutleutstraße 163-167 in Frankfurt am Main vollständig abbauen konnten, mussten wir den Umsatzrückgang hinnehmen.

2. Investitionen (Konzern)	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
	286	252
	=====	=====

In den Investitionen im Konzern zeigen sich die Ausgaben, die für den weiteren Abbau der Leerstände über Umbaumaßnahmen und Investitionen für die Verbesserung der Vermietungsfähigkeit notwendig waren. Die Maßnahmen betreffen insbesondere die Liegenschaften der GbR Heidelberger Str. 9-13 in Frankfurt am Main, GbR Potsdamer Straße 90 in Berlin sowie GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft.

3. Abschreibungen (Konzern)	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
	882	707
	=====	=====

Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 175 T€ erhöht, was im Wesentlichen auf den unter Punkt 1 bereits genannten Wegfall der reduzierten Abschreibung bei der Liegenschaft Heidelberger Str. 9-13 sowie erhöhte Abschreibungen aufgrund der in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen zurückzuführen war.

## III. Gegenwärtige bzw. laufende Aktivitäten:

Vorrangig arbeiten wir weiterhin an der Reduzierung der Leerstände und Verbesserung der Objekte. Aufgrund der schwachen Konjunktur und des stagnierenden Marktes ist mit einer grundlegenden Wende vorerst nicht zu rechnen. Durch umfangreiche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren haben wir unsere Objekte den anspruchsvollen Bedürfnissen des Marktes angepasst. Wir sind daher überzeugt, uns hierdurch am Markt erfolgreicher positionieren zu können und sehen daher gute Chancen, die derzeitigen Leerstände von ca. 13 % weiter zu reduzieren.

Wir rechnen damit, dass die in der Liegenschaft Potsdamer Str. 90 in Berlin begonnenen Sanierungsarbeiten bis Anfang nächsten Jahres abgeschlossen sind und eine Vermietung bis Mitte des Jahres möglich ist. Dies wird zu einer erheblichen Steigerung der Mieteinnahmen und zu einer Verbesserung des Ergebnisses führen.

Weiterhin ist geplant, zwei Objekte im Gebiet der neuen Bundesländer zu erwerben, die in der Gruppe langfristig zu einer Verbesserung der Rendite führen werden.

### Im Einzelnen:

#### a) GbR Gutleutstraße 163-167, Frankfurt am Main

Das Gebäude ist voll vermietet. Die Mieterlöse haben sich dadurch um 27 % erhöht. Das Ergebnis hat sich durch die Steigerung der Mieterlöse sowie der Nebenkosten und Reduzierung der Kosten für Instandsetzungen um rd. 66 % erhöht. Der Eingangsbereich, das Treppenhaus sowie die Aufzüge wurden modernisiert und neu gestaltet. Die Arbeiten wurden im ersten Halbjahr fertiggestellt.

**b) GbR Heidelberger Straße 9 - 13, Frankfurt am Main**

Die Liegenschaft ist bis auf eine Restfläche von 350 qm nahezu vollständig vermietet. Der Leerstand konnte trotz erheblicher Vermietungsanstrengungen noch nicht am Markt untergebracht werden. Wir werden weiter intensiv bemüht sein, eine Vollvermietung zu erzielen.

Um eine generelle Aufwertung der Liegenschaft, insbesondere des Hinterhauses, zu erreichen, wurde mit der Kernsanierung in 2004 begonnen, welche in Kürze abgeschlossen sein wird. Diese Maßnahmen waren notwendig, um die nachhaltige Vermietungssituation zu optimieren. Das Wohnhaus in der Heidelberger Straße 5 wurde ebenfalls in 2004/2005 kernsaniert. Hier stehen möblierte Wohnungen zur Vermietung an.

Aufgrund des Wegfalls der Reduzierung der Abschreibung sowie der Kosten für die Kernsanierung der Wohnungen hat sich das Ergebnis um rd. 100 T€ vermindert.

**c) GbR Sodener Str. 47 a, Kelkheim-Fischbach**

Ende 2004 wurde der Verkauf der Grundstücke für den ersten Bauabschnitt realisiert. Die Liquidität wurde der Muttergesellschaft zum Schuldenabbau zur Verfügung gestellt. Durch die marktgerechte Verzinsung ergab sich ein positives Ergebnis von 25 T€.

In unserem Bestand befinden sich noch gesamt 4.165 qm, davon bei der GbR rd. 1.300 qm, die zur Entwicklung von weiteren Doppelhaushälften vorgesehen sind.

**d) GbR Virchowstraße 17-19, Hamburg**

Die Mieteinnahmen haben sich aufgrund der Insolvenz eines Mieters sowie des Auszuges eines weiteren Mieters erheblich vermindert. Die dadurch entstandenen Leerflächen konnten trotz intensiver Bemühungen nur zum Teil wieder vermietet werden. Eine weitere Fläche konnte zum 3. Quartal dieses Jahres am Markt untergebracht werden. Die restlichen Leerstände von rd. 800 qm hoffen wir, aufgrund des positiven Trends in der Region Hamburg, in den nächsten Monaten auf dem Markt unterbringen zu können.

Das Ergebnis hat sich daher um 59 T€ gegenüber dem Vorjahr verringert.

**e) GbR Potsdamer Straße 90, Berlin**

Mit den Sanierungsmaßnahmen wurde zwischenzeitlich begonnen. Das Erdgeschoss mit rd. 560 qm wurde bereits in 2004 saniert und erfolgreich an ein ortsansässiges Unternehmen im Logistikbereich vermietet. Die Arbeiten für die Kernsanierung der Wohnungen laufen noch und werden voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres abgeschlossen sein. Aufgrund der hervorragenden Lage des Objektes gehen wir davon aus, dass wir die Liegenschaft kurzfristig vermieten können.

Die Finanzierungskosten für die Sanierungsmaßnahmen sowie der Leerstand der Wohnungen haben das Ergebnis belastet.

**f) GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Frankfurt am Main**

Im Oktober 2004 wurden die 3.000 qm große, ehemals für Veranstaltungszwecke genutzte Fläche, langfristig an einen bonitätsstarken Mieter vermietet. Hierfür waren Investitionen von rd. 460 T€ notwendig. Die Liegenschaft ist nunmehr voll vermietet.

Für die zusätzlichen Grundstücksflächen von ca. 28.000 qm haben sich die Planungen für die künftige Nutzung konkretisiert. Wir erwarten hier bis Jahresende positive Entscheidungen.

Die Mieterträge haben sich durch den Wegfall der Vermietung als Veranstaltungshalle wohl reduziert, das Ergebnis konnte jedoch auf Vorjahresniveau gehalten werden.

**g) GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH**

Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, wie Neugestaltung der Eingangsbereiche sowie der einzelnen Mietbereiche, wurde die Liegenschaft den aktuellen Anforderungen des Marktes angepasst. Das Gebäude ist voll vermietet. Es laufen derzeit im Zusammenhang mit den Planungen für das Objekt Naxos-Union GbR Verhandlungen, um die zusätzliche Grundstücksfläche langfristig zu vermarkten.

**h) Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH**

Das Objekt ist zwischenzeitlich voll vermietet. Dies hat zu Mietsteigerungen von rd. 8 % und einer Ergebnisverbesserung von 40 % geführt.

**i) GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH**

Ab April 2005 ist die gesamte Produktions- und Lagerfläche langfristig, d. h. für die nächsten zehn Jahre, an einen bonitätsstarken Mieter vermietet. Es konnte gegenüber dem Vormieter eine Mietsteigerung von rd. 56 % erzielt werden. Es waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Die Kosten von rd. 170 T€ haben daher das Ergebnis belastet. Für die kommenden Jahre rechnen wir jedoch mit positiven Ergebnissen.

**IV. Zu erwartende Entwicklung im 2. Halbjahr 2005**

**Aus heutiger Sicht gehen wir von einer Verbesserung des Ergebnisses im zweiten Halbjahr aus.**

Frankfurt am Main, im Dezember 2005

**Der Vorstand**