

GESCHÄFTSBERICHT 2012

ABG FRANKFURT HOLDING

KENNZAHLEN 2012

der ABG FRANKFURT HOLDING (Konzern)

Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	2012	2011	2010	2009	2008
Wohnungen (Anzahl)	49.762	49.497	49.776	49.444	49.645
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	949	905	911	1.370	1.314
Parkplätze (Anzahl)	28.723	28.717	28.962	28.274	28.097
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	840	872	874	882	879
Instandhaltung (TEUR)	110.245	103.150	102.559	111.572	116.335
Investitionen (TEUR)	128.757	111.439	92.158	56.974	54.806
Anlagevermögen (TEUR)	1.553.779	1.470.882	1.415.433	1.378.424	1.382.647
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	933.280	924.647	867.200	886.835	899.449
EBITDA (Mio. Euro)	131,3	131	126	114	112
Bilanzsumme (TEUR)	1.850.943	1.862.812	1.721.043	1.693.996	1.649.455
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	49.971	53.632	45.747	37.585	33.816
Eigenkapitalquote (%)	34,9	32,2	32,0	29,7	28,4
Umsatzerlöse (TEUR)	428.862	406.867	408.350	409.946	391.354

GESCHÄFTSBERICHT 2012

ABG FRANKFURT HOLDING

INHALT

04 Highlights 2012

06 Interview „Wir müssen neuen Wohnraum schaffen in allen Formen“

Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, im Gespräch

22 Konzernstruktur

24 Neubauprojekte

- 26 Mainzeile Offenbach
- 27 Naxos Areal
- 28 Riedberg
- 29 EuropaQuartett
- 30 Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße
- 31 Plus-Energie-Haus im Gallus
- 32 Kulturcampus Frankfurt
- 33 Vereinsstraße/An den Röthen
- 34 manroland-Areal Offenbach
- 35 BelVivo
- 36 Wohnen am Dom
- 37 Niedwiesenstraße

38 Sanierungsprojekte

- 39 Heinrich-Lübke-Siedlung
- 40 Friedrich-List-Straße
- 41 Schlossborner Straße

42 Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

- 44 Lagebericht
- 52 Bilanz
- 54 Gewinn- und Verlustrechnung
- 55 Anhang
- 58 Anlagenspiegel
- 70 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 71 Bericht des Aufsichtsrates

72 Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING Konzern

- 74 Konzern-Lagebericht
- 84 Konzern-Bilanz
- 86 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 87 Konzern-Anlagenspiegel
- 90 Konzern-Anhang
- 100 Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

20.04.

Abschluss der Planungswerkstätten des Kulturcampus Frankfurt

Der Dialog mit den Bürgern wird auch nach dem Abschluss der Planungswerkstätten für das Stadtentwicklungsprojekt fortgesetzt. Das betonte die ehemalige Oberbürgermeisterin Dr. h. c. Petra Roth bei der Abschlussveranstaltung im Casino der Stadtwerke.



26.04.

Start virtuelles Kraftwerk mit Petra Roth

Das erste virtuelle Kraftwerk in Frankfurt. Den Startschuss gaben die ehemalige Oberbürgermeisterin Dr. h. c. Petra Roth, der Vorsitzende der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING Frank Junker und der Mainova-Vorstand Dr. Constantin H. Alsheimer.



11.07.

Altersgerechte Assistenzsysteme: Neues Serviceangebot für Senioren

Damit Senioren möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen können, bietet die ABG FRANKFURT HOLDING in Kooperation mit dem DRK neue Assistenzsysteme an. Gemeinsam mit Oberbürgermeister Peter Feldmann wurden die Systeme vorgestellt, die in einem zweijährigen Feldtest erprobt werden.



LIGHTS 2012

22.08.

Heinrich-Lübke-Siedlung: Richtfest im Quartierszentrum

Das Richtfest für das neue Quartierszentrum in der Heinrich-Lübke-Siedlung wurde gemeinsam mit Bürgermeister Olaf Cunitz gefeiert. Im Jahr 2012 wurde die umfassende energetische Sanierung des Wohnhauses im Hof 1 abgeschlossen.



12.09.

Plus-Energie-Haus – erster Spatenstich

Den ersten Spatenstich beim Bau des ersten ABG Wohnhauses mit positiver Energiebilanz setzte der Vorsitzende der Geschäftsführung Frank Junker am 12. September. Der Stromüberschuss des Gebäudes mit 17 Wohnungen in der Friedrich-Ebert-Siedlung wird pro Jahr bei etwa 15.000 Kilowattstunden liegen.



27.09.

book-n-drive: Neue Carsharing-App

Mit der Ein-Klick-Reservierung kann man beim Carsharing-Anbieter book-n-drive Autos schnell und bequem buchen. Oberbürgermeister Peter Feldmann präsentierte die App gemeinsam mit book-n-drive-Gründer Udo Mielke, dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING Frank Junker und Dr. Constantin H. Alsheimer, Vorstand der Mainova AG.



INTERVIEW

Frank Junker, der Vorsitzende der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, im Gespräch über die Entwicklung des Unternehmens



WIR MÜSSEN NEUEN WOHNRAUM SCHAFFEN IN ALLEN FORMEN

Herr Junker, im vergangenen Jahr haben die Frankfurter mit Peter Feldmann einen neuen Oberbürgermeister gewählt, damit gab es auch einen Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrates der ABG FRANKFURT HOLDING. Hat sich die Ausrichtung des Unternehmens damit geändert?

Eine Änderung in der Ausrichtung gab es nicht. Oberbürgermeister Feldmann hat im Wahlkampf seine Themenschwerpunkte auf bezahlbares Wohnen gesetzt, und da fühlen wir uns gut aufgehoben, weil die ABG die Philosophie „Wohnen für Alle“ vertritt. Das heißt, von der klassischen Sozialwohnung und dem Mittelstandsprogramm über die Pflege und die Fortentwicklung des Bestandes, der ja auch eine große Aufgabe im Bereich des bezahlbaren Wohnraums erfüllt, bis hin zu preisfreien Wohnungen und Eigentumswohnungen deckt die ABG die gesamte Marktbreite ab. Das hat Oberbürgermeister Feldmann in der Tradition seiner Vorgängerin fortgesetzt, und da fühlen wir uns gut aufgehoben.

Der Stellenwert des Themas Wohnen ist auch dadurch unterstrichen worden, dass Sie dieses Jahr die Rede beim Neujahrsempfang der Stadt Frankfurt am Main gehalten haben. „Bauen, bauen, bauen“ war Ihr Kernthema. Die Landwirte haben Sie ja ein bisschen verschreckt, als Sie sagten, dass man auch auf die landwirtschaftlichen Flächen schauen muss, ob da etwas machbar ist in Sachen Wohnungsbau.

Da gilt natürlich, dass es keine Denkverbote gibt. Und ich habe nicht gesagt, dass wir alle landwirtschaftlichen Flächen jetzt zugunsten einer Wohnbebauung umwidmen sollten, sondern ich habe es ja konkretisiert. Es geht darum, dass man aus meiner Sicht untersuchen soll und untersuchen muss, ob es beispielsweise Flächen gibt, die heute schon an eine Wohnbebauung angrenzen und die man durch eine Weiterentwicklung einer Wohnbebauung zuführen kann. Aber das heißt nicht, dass alle landwirtschaftlichen Flächen aufgegeben werden sollten. Sie müssen immer sehen, was dagegensteht: die Zersiedlung im Umland. Wenn Frankfurt nicht mehr wachsen kann, heißt das, man muss noch mehr ins Umland gehen, als man dies ohnehin machen muss, weil Wohnen eine Aufgabe der Region ist. Aber solange es in Frankfurt Flächen gibt, die sozial- und gesellschaftsverträglich für Wohnen herangezogen werden können, sollte man sich mit diesen Themen auseinandersetzen. Und da gehören aus meiner Sicht auch landwirtschaftliche Flächen dazu.

Die vielen Berichte in den Medien zeigen, dass die Metropolen in Deutschland ein ernstes Wohnungsproblem haben: Berlin, Hamburg, München. Wo steht Frankfurt in dieser Reihe?



Frankfurt steht in der Reihe ziemlich weit oben. Vor einigen Monaten haben wir, was die Bevölkerungszahl anbelangt, die Marke 700.000 überschritten. Das wäre vor Jahren undenkbar gewesen. Es gab Jahre, da sind die Bevölkerungszahlen nach unten gegangen. Heute hat sich das umgekehrt. Frankfurt ist eine hochattraktive Wohnstadt, und das spiegelt sich auch in der großen Nachfrage wider. Deswegen gilt es, auf diese große Nachfrage zu reagieren, indem neuer Wohnraum geschaffen wird, und zwar in allen Segmenten. Auch die Eigentumswohnung macht andernorts wieder eine Mietwohnung frei, und über diesen Sickerneffekt führt das dazu, dass insgesamt die Anzahl von Wohnungen und auch von bezahlbaren Wohnungen zunimmt.

Würden Sie von einer Wohnungsnot sprechen?

Das kommt auf die Definition an. In jedem Fall gibt es Segmente, in denen der Markt überhitzt ist. Das ist im unteren Bereich und insbesondere im mittleren Bereich so. Gerade Personen, für die in den 60er und 70er Jahren ursprünglich mal das Sozialwohnungsbauprogramm konzipiert war, also die Krankenschwester, der Frachtabfertiger bei der FRAPORT, der Polizeibeamte, verdienen mittlerweile durch nicht angepasste Einkommensgrenzen zu viel, um im öffentlichen Förderprogramm Berücksichtigung finden zu können. Auf der anderen Seite verdienen sie zu wenig, um im preisfreien Wohnungsbau eine Wohnung bezahlen zu können. Für die muss man mehr tun. In diesem Bereich, Mittelstand, unterer Mittelstand, gibt es Nachholbedarf. Da gibt es sehr gute Programme der Stadt Frankfurt, beispielsweise das Mittelstandsprogramm, was wir auch zum Einsatz bringen. Damit kann man darauf reagieren.

Gilt noch die Aussage, dass wer außerhalb der City, Westend, in Bockenheim, Bornheim, Nordend, Sachsenhausen sucht, auch in Frankfurt noch fündig wird?

Das gilt nach wie vor. Es gibt eine sehr große Konzentration auf eben die Stadtteile in der Innenstadt, also Bornheim, Bockenheim, Sachsenhausen, Westend, Nordend. Da könnten Sie am Tag die Wohnungen 30-mal vermieten, wenn Sie die hätten. Wenn Sie jetzt ein Stück weiter nach außen gehen, da ist die Nachfrage zwar mittlerweile auch hoch, gerade wenn man das Beispiel Gallus sieht. Das wäre vor 15–20 Jahren undenkbar gewesen. Heute erfreut sich das Gallus einer großen Nachfrage. Das liegt sicherlich auch daran, dass wir gerade im Gallus als Erstes unsere Unternehmensphilosophie umgesetzt haben: soziale Mischung bei der Zusammensetzung der Bevölkerung und Kleinstwohnungen zu familiengerechten Wohnungen zusammengelegt haben. Wir haben unsere Gebäude saniert und so die Attraktivität des Stadtteils erreicht, ohne dass wir die Mieten



Riedberg

so angepasst haben, wie das ein privater Dritter machen würde. Wir haben immer noch vor der Klammer stehen, das, was angeboten wird, muss für den Bürger, für die Bürgerin bezahlbar sein.

Bis 2017, also in den kommenden fünf Jahren, wollen Sie 4.000 neue Wohnungen bauen und 1,6 Milliarden Euro investieren. Kann die ABG damit die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt signifikant beeinflussen?

Die ABG allein sicherlich nicht, aber die ABG wird einen nennenswerten Beitrag dazu leisten, dass neuer zusätzlicher Wohnraum in Frankfurt entsteht. Und Sie sehen ja, es gibt mittlerweile eine ganze Reihe von Co-Investoren, die das Thema Wohnen erkannt haben. Das war vor sechs, sieben Jahren auch nicht wirklich denkbar. Da sind wir eher etwas belächelt worden, wenn wir gesagt haben, wir konzentrieren uns auf Wohnen. Heute haben wir einen großen Leerstand im Bereich der Gewerbeimmobilien und die, die früher Gewerbeimmobilien entwickelt haben, sind mittlerweile auch zu Wohnen umgewechselt. Insgesamt trägt das mit dazu bei, dass nicht nur die ABG, sondern auch andere der Stadt neuen Wohnraum zuführen. Das führt dazu, dass auf der einen Seite die Stadt auf die steigenden Bevölkerungszahlen reagieren kann und auf der anderen Seite durch neuen zusätzlichen Wohnraum der Nachfragedruck nachlässt und sich das auch regulierend auf den Preis auswirkt.

Wo soll denn gebaut werden?

Die Flächen sind knapp. Es gibt aber Restflächen beispielsweise am Riedberg. Da kann gebaut werden, da wird gebaut werden. Das Europaviertel ist mittlerweile ausverkauft, da wird gebaut. Es gibt auch Nachverdichtungspotenziale, die man sich aber sehr behutsam und kritisch anschauen muss. Man kann nicht sagen, alles, was irgendwo eine Grünfläche ist, muss nachverdichtet werden. Es gilt ja auch, qualitativ hochwertigen Wohnungsbau zu schaffen. Dazu gehört, dass man nicht die Qualität des vorhandenen Wohnraums dadurch schmälert, dass man den Leuten, die da jahrzehntelang gewohnt haben, einen großen Wohnklotz fünf Meter vor die Nase setzt. Es muss sehr behutsam geprüft werden, ob das geht. Aber da gibt es auch noch jede Menge Potenzial.

Sie steigern Ihr Investitionsvolumen um immerhin 60 Prozent. Ist die ABG stark genug, das zu stemmen?

Ja, die ABG ist ein gesundes Wirtschaftsunternehmen und kann das deswegen stemmen. Sie hat aber eines nicht außer Acht gelassen. Obwohl sie wirtschaftlich handelt und

»WOHNEN IST EIN THEMA DER REGION
UND WOHNEN MACHT NICHT AN DER
STADTGRENZE HALT.«



handeln muss, bekennt sich die ABG zu ihrem sozialen Auftrag, indem sie Wohnraum für alle anbietet. Nicht nur Wohnraum, mit dem Thema SAALBAUTEN widmet sie sich auch der Aufgabe, dass für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt – was ganz wesentlich und wichtig ist – Versammlungsräume zur Verfügung stehen, in denen sich die Vereine treffen können und ihr Vereinsleben überhaupt erst darstellen können. Auch das ist ein Auftrag der ABG.

Sie sagten, die ABG ist ein gesundes Unternehmen. Wie ist die Jahresbilanz 2012 denn ausgefallen?

Das Ergebnis hat sich nicht nur verfestigt, sondern wenn man von Einzeleffekten absieht, auch ein Stück weiter nach oben entwickelt. Das zeigt, dass die ABG mit ihrer Geschäftspolitik dank der Unterstützung des Aufsichtsrates und des Gesellschafters gut aufgestellt ist. Das muss sie auch sein. Wenn die ABG ein Investitionsvolumen von 1,6 Milliarden Euro bis 2016, 2017 stemmen will, muss sie eine gesunde Kapitalkraft haben. Wenn das Unternehmen nicht Gewinne erwirtschaften würde, wie es das tut, könnte man nach dem Prinzip der kommunizierenden Röhren diese Investitionen nicht vornehmen. Das eine bedingt das andere.

Ein Drittel bis 40 Prozent der Wohnungen, die Sie neu bauen, sollen sozial gefördert sein. Wollen Sie damit auch den Wohnungsmarkt in der Breite beeinflussen?

Wir sagen, geförderter Wohnungsbau muss realisiert werden. Aber nicht nur geförderter Wohnungsbau. Und wir wollen nicht die gleichen Fehler machen wie unsere Vorgänger in den 60er und 70er Jahren, dass man hunderte von Sozialwohnungen auf einem Fleck baut. Deswegen wollen wir bei größeren Maßnahmen eine sozialverträgliche Mischung, und die sagt, so in etwa zwischen 30 und 40 Prozent geförderter Wohnungsbau ist bei einer Quartiersentwicklung vertretbar und auch notwendig.

Der Vorsitzende von Haus und Grund hat kürzlich wieder die städtischen Wohnungsbaugesellschaften kritisiert, sie würden die Sahne abschöpfen, sie würden im freifinanzierten Wohnungsbau investieren, damit den Privatinvestoren Konkurrenz machen und zu wenig im sozialen Wohnungsbau tun. Wie sehr ärgert Sie so eine Kritik?

Das ärgert mich nicht wirklich, weil ich weiß, dass es anders ist. Wir engagieren uns eben nicht nur im preisfreien, sondern auch im geförderten Wohnungsbau, und das macht ansonsten kaum jemand. Wir setzen auf Kontinuität, wir steigen nicht aus, wie das pri-



Hafeninsel Offenbach

vate Dritte machen. Wenn die ein Gebiet oder ein Quartier anentwickelt haben, suchen die den Endinvestor, den Fonds- oder Kapitalanleger. Wir bleiben vor Ort und steuern durch die Belegung auch eine Quartiersentwicklung und sorgen dafür, dass ein Quartier nicht aus dem Ruder läuft. Vielen der privatisierten Gesellschaften ist das völlig egal. Da kommt es darauf an, wer unterschreibt einen Kaufvertrag für eine Wohnung oder wer unterschreibt einen Mietvertrag für eine Wohnung. Was das für Auswirkungen auf ein Quartier, auf eine Siedlung oder auf einen ganzen Stadtteil haben kann, das erkennt derjenige, der als Investor oder Interimsinvestor tätig ist, nicht, und das ist ihm auch relativ egal. Das ist bei einer Gesellschaft wie der ABG oder auch bei anderen Gesellschaften, die in der Hand von öffentlich-rechtlichen Anteilseignern sind, ein ganz anderer Auftrag, und dem kommen wir nach.

Diese starke Position der ABG im Wohnungsmarkt in Frankfurt drückt sich auch darin aus, dass Sie mit am Tisch sitzen, wenn Oberbürgermeister Feldmann und Bürgermeister Cunitz zu einer Konferenz mit den Nachbarkommunen einladen, bei der überlegt wird, was gemeinsam in Sachen Wohnraum getan werden kann. Welche Möglichkeiten der Kooperation sehen Sie hier?

Wohnen ist ein Thema der Region und Wohnen macht nicht an der Stadtgrenze halt. Das kann man ja auch schwer vermitteln. Warum soll jemand in Fechenheim eine Wohnung angeboten bekommen und auf der gegenüberliegenden Mainseite in Offenbach nicht? Oder wenn Sie jetzt auf die andere Mainseite gehen, da wohnt einer in Oberrad und dann fällt der Schlagbaum, weil dann das Offenbacher Westend ein anderes Territorium ist? Deswegen sagen wir, das Wohnen muss über die Grenzen der einzelnen Städte dargestellt werden. Deswegen diese Regionalkonferenz, zu der Oberbürgermeister und Bürgermeister eingeladen hatten. Das zeigt, auch die Bürgermeister aus den Nachbarstädten haben dieses Thema erkannt. In diesem Gespräch gab es keine feindliche Atmosphäre, es wurde nicht gesagt, die Frankfurter wollen irgendwas ins Umland exportieren, sondern ganz im Gegenteil. Man sieht die Themen genauso wie Frankfurt und sagt, wir hätten gerne, dass man sich gemeinsam engagiert und beispielsweise auch mit der ABG.

Was kann die ABG konkret tun? Wollen Sie investieren, wollen Sie Know-how hineinbringen?

Beides. Auf der einen Seite können wir Know-how in ein Projekt geben. Wir können und wollen aber auch investieren. Das ist auch bei einigen Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern gut angekommen. Die sagen, wir wollen nicht, dass die kommen, die



Kulturcampus Frankfurt

ansonsten immer kommen, die für irgendeinen Fonds entwickeln oder nur Eigentumswohnungen bauen, sondern wir hätten gerne einen Investor, der zu seinem Invest steht und der dieses Invest auch dauerhaft hält und unterhält und die Region kennt. Und das macht die ABG.

Konkret praktizieren Sie das ja bereits. In Offenbach bauen Sie am Hafen und haben jetzt ein zweites Projekt auf dem manroland-Areal angestoßen. Da können Sie ja schon ein Fazit ziehen, wie diese interkommunale Zusammenarbeit läuft.

Da kann ich, wenn ich das Beispiel Offenbach nehme, nur sagen, die interkommunale Zusammenarbeit läuft mehr als gut, die läuft einfach außerordentlich gut. Wenn Sie die Kooperation mit der Stadt Offenbach sehen, in Person von Oberbürgermeister Horst Schneider, kann man sagen, so ist es wünschenswert. Wenn sich beide Städte und die ABG an einen Tisch setzen und Probleme gemeinsam lösen und nicht gegen den Bürgermeister oder gegen die Verantwortlichen einer Nachbargemeinde, sondern immer nur miteinander, dann geht das. Das zeigt nicht nur dieses Projekt auf der Hafensinsel, sondern auch das neue Projekt manroland mitten in der Innenstadt. Da machen wir gemeinsam mit Offenbach, für Offenbach, aber auch für Frankfurt eine Quartiersentwicklung, und so soll das sein.

Wird das Preisniveau deutlich unter dem Frankfurts liegen?

Das Preisniveau ist unterhalb des Frankfurter Preisniveaus. Das hängt damit zusammen, dass die Grundstückspreise, die ja einen Hauptanteil an einer Miete bilden, in Offenbach wesentlich niedriger sind als in Frankfurt. Damit sind wir teilweise unter 10 Euro. Das ist in Frankfurt beim Wohnungsneubau einfach nicht mehr darstellbar.

Kommen wir zum großen Projekt Kulturcampus Frankfurt. Sie bauen bereits in der Gräfstraße. Auch ein erster Investor ist gefunden, der ein Grundstück entwickeln will. Was zeichnet sich konkret ab?

An der Ecke Bockenheimer Landstraße/Senckenberganlage zeichnet sich ab, was sich aus den Planungswerkstätten ergeben hat, was dann auch Einfluss genommen hat in den Konsens- und den Strukturplan und später in den B-Plan, dass eine Mischung entsteht: Gewerbearbeitsplätze, Büros, kulturelle Nutzung und Wohnen, wobei Wohnen von uns vorgenommen wird und nicht von dem Investor. Das heißt, das, was dort entsteht, deckt sich eins zu eins mit dem, was sich in den Planungswerkstätten gemeinsam mit den Bürgern sehr konstruktiv dargestellt hat.



»DAS, WAS AUF DEM KULTURCAMPUS FRANKFURT ENTSTEHT, DECKT SICH EINS ZU EINS MIT DEM, WAS SICH IN DEN PLANUNGSWERKSTÄTTEN GEMEINSAM MIT DEN BÜRGERN SEHR KONSTRUKTIV DARGESTELLT HAT.«

Gibt es weitere Investoren, die Interesse angemeldet haben?

Es gibt weitere Interessenten für die Grundstücke, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Aber das ist im Moment noch zu früh. Das hängt ja auch mit der Freizugsplanung der Universität zusammen. Das, was als Nächstes hochattraktiv wäre als gewerblich geprägter Standort aus den Verträgen zwischen der ABG und dem Land Hessen so entsprechend vorgegeben, wäre beispielsweise das Grundstück, auf dem sich heute das Juridicum befindet. Aber da ist die Freizugsplanung der Universität so, dass das nicht vor 2017, 2018 der Fall sein wird.

Ein anderes Diskussionsthema ist das Philosophicum. Soll und kann man den Kramerbau erhalten? Wie beurteilen Sie die Entwicklung?

Zunächst einmal: Wir wollen alle, die Denkmalbehörde und die ABG, ein transparentes Verfahren. Vor der Klammer steht, das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Und zunächst gilt, dass Denkmäler zu erhalten sind, wenn die Erhaltung eines Kulturdenkmals oder eines Baudenkmals dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist. So steht es im hessischen Denkmalschutzgesetz. Das ist von verschiedenen Gutachtern untersucht worden, und die kommen alle zu dem Ergebnis, dass man sicherlich ein Gebäude revitalisieren kann. Die Frage ist aber, ist der Aufwand, der für diese Revitalisierung notwendig ist, vertretbar, und welche Mieten ergeben sich, wenn ein Gebäude so aufwändig saniert werden muss, wie es beim Philosophicum der Fall wäre. Da gibt es dann die Expertisen von Bollinger und Grohmann beispielsweise, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ausgeführt. Die kommen zu dem Ergebnis, dass bei einer Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des Gebäudes sich Mieten errechnen, je nachdem, wie man das saniert, in einer Größenordnung zwischen 17 und 22 Euro. Das ist auf dem Markt einfach nicht darstellbar. Das ist sicherlich auch nicht das, was sich die Bürgerinnen und Bürger Bockenheims in den Planungswerkstätten vorgestellt haben, dass Wohnraum geschaffen wird, der bar jeder Marktkonformität ist. Das wird einfach vom Markt nicht angenommen.

Das führt dann dazu, dass dort Luxuswohnungen realisiert werden und das Thema Gentrifizierung natürlich wieder eine Rolle spielt.

Ja, aber die Frage ist auch, würde der Luxuswohnungsmarkt ein solches Objekt annehmen? Wenn Sie überlegen, Sie müssten einen Verkaufspreis, wenn man jetzt auf Eigentumswohnungen setzen würde, von über 6.000 Euro pro Quadratmeter aufrufen. Für



Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße

6.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erwartet man, denke ich, etwas anderes, nämlich etwas Zeitgemäßeres als ein revitalisiertes Gebäude aus den 1950er Jahren.

Welche Strategie verfolgen Sie? Muss man weiter miteinander reden, überzeugen?

Ja, und wichtig ist hierbei die Transparenz. Transparenz ist geschaffen worden. Jetzt liegt es an den Denkmalbehörden, eine abschließende Entscheidung zu treffen.

Es drehen sich gerade viele Kräne in Frankfurt über Baustellen der ABG. Bornheim, Riedberg, EuropaQuartett, Naxos, um nur einige zu nennen. Liegen alle Projekte im Plan?

Die liegen im Plan, ich sage mal mit Verzögerungen, die ein Bauablauf bringen kann, wenn eben der Winter sehr hart war beispielsweise. Ansonsten liegen die Projekte, die wir umgesetzt und begonnen haben, alle im Zeitplan.

Das Passivhaus ist seit Jahren das Thema der ABG. Jetzt haben Sie die nächste Innovationsstufe gezündet und bauen in der Cordierstraße das erste Plus-Energie-Haus. Was unterscheidet dieses Haus von anderen Passivhäusern?

Das Plus-Energie-Haus in der Cordierstraße ist vom Grundprinzip her ein Passivhaus, das weiterentwickelt wurde durch den Einsatz von Photovoltaik, Solarthermie und eines Blockheizkraftwerkes, was in dem Fall mit Biogas befeuert wird. Das führt dazu, dass insgesamt mehr Energie erzeugt wird, als die Bewohnerinnen und Bewohner künftig verbrauchen. Das ist aus unserer Sicht die konsequente Weiter- und Fortentwicklung des Passivhauses. Wir bleiben nie auf einem Stand stehen, sondern man muss immer sehen, wie kommt man noch ein Stück weiter.

Eine weitere Neuentwicklung ist das Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße. Sie haben dieses Projekt bei der Expo Real präsentiert. Viele Frankfurter sagten, dieser Fleck, dieser Streifen, ist unbebaubar. Wie machen Sie das?

Das geht noch ein Stück weiter. Da hat uns das Ansinnen der Bundesregierung umgetrieben, dass das Thema Aktiv-Stadthaus generell ein Thema für die Zukunft sein sollte oder, wie wir sagen, sein muss. Wenn man die Energiewende schaffen will, muss man noch mehr auf Energieeffizienz setzen. Aber was uns nicht überzeugt hat, ist die Umsetzung, dass in Berlin, für ich glaube zwei Millionen Euro, ein Einfamilienhaus gebaut wird. Das ist nie multiplikationsfähig, weil kein Mensch für zwei Millionen Euro ein Einfamilienhaus



»DAS IST MEHR ALS EIN PASSIVHAUS, ES IST DIE WEITERENTWICKLUNG DES PASSIVHAUSES.«

baut. Und auf der grünen Wiese ein Aktiv-Stadthaus zu bauen, das man so in die Sonnenrichtung drehen kann, wie man das gerne möchte, das ist auch nichts Besonderes. Wenn das Aktiv-Stadthaus überhaupt darstellbar ist, muss man sich schwierigeren Herausforderungen widmen. Das ist in der Speicherstraße geschehen. Ein innerstädtisches Grundstück, hochverdichtet und bebaut, mit Verschattungen. Wenn es dort funktioniert, und das haben wir aufgezeigt, dass es funktioniert, dann ist das etwas, was man auch andernorts darstellen kann, denn in Frankfurt ist gezeigt worden, dass es geht, und zwar unter erschwerten Bedingungen. Und dann kann man das auch übermorgen in Wiesbaden, Bad Homburg, in Düsseldorf, in Berlin oder in Chemnitz bauen.

Was genau ist ein Aktiv-Stadthaus?

Das ist mehr als ein Passivhaus, es ist die Weiterentwicklung. Wir setzen dort auf andere Komponenten, es ist ein Gebäude, bei dem die Energiegenerierung durch Sonnenlicht, also Photovoltaik, Solarthermie, aber auch durch Abwasserwärme erfolgt. Aus dem Abwassersammler, der unter der Gutleutstraße verläuft, wird Wärme rausgezogen. Das führt insgesamt dazu, dass das Gebäude mehr Energie erwirtschaftet, als die Bewohnerinnen und Bewohner verbrauchen, inklusive des Themas Mobilität. In dem Gebäude wird es auch Stellplätze für Elektrofahrzeuge geben, also für PKWs, die mit dem Strom gespeist werden, der in dem Haus, an dem Haus, an der Fassade und auf dem Dach erzeugt wird.

Sie haben sich für das Projekt Unterstützung aus der Wissenschaft ins Boot geholt. Wie schwierig war die Realisierung?

Wir haben gesagt, wir wollen an dieser Stelle versuchen, das Thema Aktiv-Stadthaus umzusetzen, geht das oder geht das nicht? Die Voraussetzung war ganz schwierig. In dem Planungsprozess sah es manchmal so aus, als ob wir sagen müssen, es geht nicht, es ist unter normalen Bedingungen nicht darstellbar. Letztlich haben wir es gemeinsam mit der TU Darmstadt, Herrn Professor Hegger, dem Büro EGS mit Professor Fisch aus Stuttgart und anderen Projektbeteiligten geschafft, dass es funktioniert. Wir können sagen, es geht, es ist zu vertretbaren Preisen darstellbar. Wenn wir vor 14–15 Jahren nicht angefangen hätten, Passivhäuser im Geschosswohnungsbau zu realisieren, wäre das heute auch kein Thema. Irgendeiner muss den Anfang machen. Wir haben es bei den Passivhausgeschosswohnungen gemacht, großflächig, und jetzt setzen wir noch eins drauf und sagen, auch beim Aktiv-Stadthaus wollen wir da weiterkommen.



Heinrich-Lübke-Siedlung

Die Erfahrung im energieeffizienten Bauen wird auch in die Sanierung eingebracht, zum Beispiel in der Heinrich-Lübke-Siedlung. Die ersten Höfe sind bereits fertig saniert, auch das neue Quartierszentrum macht bereits große Fortschritte. Am Anfang des Projekts haben Sie gesagt, dass dies ein Modellprojekt ist, weil Sie hier lernen wollen, wie man ähnlich geartete Siedlungen aus den 60er, 70er Jahren sanieren kann. Können Sie schon sagen, was Sie aus dem Projekt gelernt haben?

Wir haben einmal gelernt, dass Mieterbeteiligung und Bürgerbeteiligung auch bei der Sanierung großzuschreiben ist. Das haben wir in der Heinrich-Lübke-Siedlung erlebt. Es gab und gibt unzählige Mieterversammlungen: Für die Bewohner der gesamten Siedlung, der einzelnen Höfe, der einzelnen Häuser, in denen die Mieterinnen und Mieter mitgenommen werden und auch deren Input zu beachten ist. Das Ergebnis kann man in der Siedlung sehr schön sehen. Sie sehen dort, dass Hauseingänge gedreht worden sind, dass jetzt eine Hofsituation geschaffen wurde, die zur Folge hat, dass in dieser Siedlung, was es vorher nicht gab, wieder ein soziales Miteinander und soziale Kontrolle entsteht. Man weiß, wer geht da ein, wer geht da aus. Vandalismusschäden kommen Gott sei Dank nach Abschluss eines Teils der Sanierungsmaßnahme in den einzelnen Höfen überhaupt nicht mehr vor. Die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich wohl, weil Sie jetzt in einer Siedlung wohnen, der man nicht mehr ansieht, was sie für eine Finanzierungsart hinter sich hat. Man erkennt nicht mehr und soll auch nicht mehr erkennen, dass das geförderte Wohnungen sind. Das könnten auch preisfreie Wohnungen irgendwo im Westend, Nordend oder Ostend sein. Die Fassaden sehen völlig anders aus: eingeschnittene bodentiefe Fenster, freundliche Farben. Sie sehen so gut wie keine Parabolschüssel mehr an der Fassade. Das zeigt, der hohe Betreuungsaufwand, den wir dort geleistet haben und auch weiterhin leisten, kommt offensichtlich gut an.

Die Wohnungen werden weitgehend im bewohnten Zustand saniert. Hat sich dieses Vorgehen bewährt?

Ja, wir haben es geschafft, dass die Energiebilanz nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme bei Gebäuden aus den 70er Jahren in etwa bei dem Doppelten eines Passivhausverbrauchs liegt. Ein Passivhaus hat einen Verbrauch von 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr und wir liegen in der Heinrich-Lübke-Siedlung etwa bei 35, ohne dass wir derart tief in die Gebäude eingegriffen haben, dass die Mieterinnen und Mieter ausziehen mussten. Das wollten wir nämlich nicht. Wir haben, auch wenn das nicht ganz einfach ist, gesagt, die Sanierung wird unter Bezug vorgenommen. Wenn Sie jemandem im bewohnten Zu-



stand sagen, Sie müssen jetzt für ein paar Tage oder in manchen Fällen für 14 Tage in den Duschcontainer gehen oder auf die Chemotoilette, ist das schon eine Zumutung. Aber es zeigt, es geht. Es geht mit einer gerade noch vertretbaren Beeinträchtigung, um nicht zu sagen Belästigung des Mieters, und das Ergebnis lässt sich sehen. Das zeigt, man kann auch mit relativ einfachen Maßnahmen – Dämmung, neue Fenster, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung – erreichen, dass solche Gebäude energetisch hocheffizient dargestellt werden können. Genau das wollten wir aufzeigen.

Das Projekt hat auch viele andere Aspekte. Durch die Nachverdichtung wollen Sie auch die Struktur der Bevölkerung dort verändern und vieles mehr. Wie groß ist bei so einem Projekt der Spagat zwischen Urbanität, Lebensqualität und Kostenmanagement?

Vor der Klammer stand bei der Sanierung der Heinrich-Lübke-Siedlung, wie bei allen anderen Projekten auch, diese Sanierungsmaßnahme muss einen positiven Deckungsbeitrag leisten. Wir subventionieren nicht quer, denn das ist der Anfang vom Ende eines Unternehmens, das geht nicht. Wir haben von Anfang an gesagt: Wir wollen dort keinen Leuchtturm bauen und aufzeigen, es ist wunderschön geworden, aber fragen Sie bitte nicht nach den Kosten. Sondern wir wollten aufzeigen, es ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand darstellbar, dass Gebäude aus diesen Baualtersklassen saniert werden können – und saniert werden müssen –, und zwar energieeffizient.

Das Thema Sanierung hat weiterhin einen hohen Stellenwert?

Ja, im Riederwald sehen Sie beispielsweise eine völlig alternative Sanierungsmaßnahme. Im Riederwald fehlt es an größeren familiengerechten Wohnungen. Dort sind Wohnungszusammenlegungen aber aufgrund des Wohnungsschnittes nicht so einfach darstellbar, wie das beispielsweise im Gallus der Fall war. Dort werden die Gebäude durch Zubauten an die Gebäude heran ergänzt und bei dieser Gelegenheit energetisch optimiert. Das machen wir, indem vor das Gebäude im Grunde genommen eine zweite Fassade gestellt wird. Dafür nehmen wir einen Porotonstein, der eine Perltschüttung hat, also biogenes Material. Wir sind dort einen anderen Sanierungsweg gegangen, um aufzuzeigen, es gibt noch andere Möglichkeiten, die sicherlich sehr nachhaltig wirken, wenn die Kosten in einen vertretbareren Bereich kommen. Auch das ist eine Aufgabe der ABG, durch solche Anstöße einen Beitrag zu leisten, dass die Industrie sich vielleicht ein Stück weiterentwickelt, was sie auch tut.

»WIR WERDEN IN BOOK-N-DRIVE INVESTIEREN. WIR WOLLEN DIE STATIONEN AUSBAUEN.«

Die ABG ist eingeladen worden, an dem EU-Forschungsprojekt „Standards für energieeffiziente Sanierung“ von Gebäuden mitzumachen.

Da geht es darum aufzuzeigen: Wie kann man Gebäudesanierung so vornehmen, dass dies mehr oder weniger schematisiert wird. Vor allem ist immer eines zu berücksichtigen: Das Ganze muss bezahlbar sein. Da sind wir ja nicht alleine, aber es ehrt uns, wenn sich die EU von der ABG, einem Unternehmen der Stadt Frankfurt, beraten lässt. Das ist schon eine große Auszeichnung.

Ein großes Sanierungsprogramm setzen Sie gerade bei den SAALBAUTEN in Frankfurt um. Als die ABG die SAALBAU übernommen hat, hat sie die Liegenschaften in den Bestand übernommen. Sie haben hier systematisch investiert, der SAALBAU Südbahnhof zum Beispiel ist wieder in Betrieb genommen worden. Wie weit sind Sie in diesem Programm?

Wir sind da sehr weit. Wenn Sie den SAALBAU Südbahnhof anschauen, ist das ein sehr schönes Beispiel. Durch die Sanierungsmaßnahme ist gewährleistet, dass beispielsweise der Jazz-Frühshoppen oder auch sonstige Veranstaltungen wieder so stattfinden, wie man das vorher gemacht hat. Es sind Brandschutzmaßnahmen und Verkehrssicherungsmaßnahmen ausgeführt worden, die jetzt eine höhere Anzahl an Besucherinnen und Besuchern zulassen. Oder gehen Sie in den SAALBAU Nied oder Zeilsheim oder die Stadthalle Bergen. Durch die Sanierungsmaßnahmen der ABG ist gewährleistet, dass diese Versammlungsräume für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt weiterhin vorgehalten bleiben, dass man die mieten kann und vor allem auch, dass sie attraktiver geworden sind durch diese Maßnahmen.

Hat sich die neue Struktur, die Trennung in die Grundstücke und in die Betriebsgesellschaft bewährt?

Ja, das hat sich bewährt. Die SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH konzentriert sich jetzt auf das Kerngeschäft, das sie bestens beherrscht, nämlich die Vermietung von Versammlungsräumen. Das macht die SAALBAU mit ihrem Team sehr gut, und die ABG als Grundstückseigentümerin kümmert sich um die technische Bewirtschaftung der Gebäude. Das ist eine klassische tolle Arbeitsteilung, die beiden zugutekommt. Die Mitarbeiter der SAALBAU müssen sich nicht mehr mit technischen Dingen auseinandersetzen. Das macht die ABG, und die ABG ist sicher, dass sie einen Betreiber in Form der SAALBAU hat, der nichts anderes macht, als dieses Geschäft zu betreuen. Das läuft hervorragend und sichert den Frankfurterinnen und Frankfurtern ihre SAALBAUTEN und damit ein aktives Vereinsleben in der Stadt.



book-n-drive

Ein weiteres Geschäftsfeld, in dem Sie sich engagieren, ist die Mobilität. Sie sind mit der Mainova zusammen bei dem Carsharing-Anbieter book-n-drive beteiligt. Jetzt haben Sie im Jahr 2012 gemeinsam mit dem Rhein-Main-Verkehrsverbund das eTicket vorgestellt, an dem auch book-n-drive beteiligt ist. Gibt es schon erste Erfahrungen? Kommt E-Mobilität stärker an bei den Leuten?

Wir haben beide, die Mainova und wir, auf das richtige Pferd gesetzt. Sie sehen, dass nicht zuletzt auch durch das Engagement von Mainova und ABG mittlerweile über 10.000 book-n-drive-Kunden vorhanden sind und diese Zahl sich ständig weiter nach oben entwickelt. Dazu gehört auch Elektromobilität. Wir wollen nicht den Individualverkehr verdrängen, sondern ihn sinnvoll ergänzen: dass man mindestens auf das Zweitauto verzichten kann oder gerade in so überparkten Quartieren wie Westend, Nordend, Ostend man möglicherweise auf sein eigenes Auto ganz verzichten kann oder just in time ein Auto zur Verfügung steht, wenn man es denn braucht. Wenn man dann die Individualmobilität noch durch Elektromobilität ergänzen kann, also CO₂-frei durch die Stadt fährt, ist das sicherlich der richtige Weg. Und da war eine ganz große Herausforderung, den RMV und verschiedene Verkehrsbetriebe, die sich im RMV befinden, alle an einen Tisch zu bringen und gemeinsam eine Vision umzusetzen. Dass man mit ein und derselben Karte, sagen wir mal, in Bingen oder Aschaffenburg in die S-Bahn einsteigt, mit einem Ticket die S-Bahn bezahlt und benutzt, in Frankfurt am Hauptbahnhof ankommt, bei book-n-drive in ein Auto steigt oder in Mainz bei der Gelegenheit ein Fahrrad mietet. Das ist, denke ich, eine tolle Leistung. Alle Projektpartner haben dieses Thema ernst genommen und es in einer doch relativ kurzen Zeit, ob dieser komplexen Thematik, zu einem positiven Ergebnis geführt.

Werden Sie investieren in book-n-drive?

Ja, wir werden in book-n-drive investieren. Wir wollen die Stationen ausbauen. Wenn wir die Stationen ausbauen, heißt das natürlich auch, es werden mehr Autos angeschafft. Wir wollen im Jahr 2013 auf gut 500 Autos kommen, die book-n-drive anbietet. Es sind ja nicht nur die book-n-drive-Autos, die Sie mit dieser Karte nutzen können. Über den Verbund von book-n-drive mit DB Flinkster beispielsweise, der Carsharing-Tochter der Deutschen Bahn, können Sie mit dieser Karte nicht nur im Rhein-Main-Gebiet in Frankfurt ein Auto nutzen, sondern in der gesamten Republik, in Österreich und in der Schweiz. In Berlin, wenn Sie am Hauptbahnhof ankommen, oder in Hamburg, können Sie mit der gleichen Karte in ein DB Flinkster Auto einsteigen. Sie müssen sich nicht noch mal gesondert anmelden.



Diakonissenareal im
Holzhausenviertel

Ein Thema, das eng mit dem Wohnen zusammenhängt, ist der demografische Wandel. Die FAAG bietet im Holzhausenviertel betreutes Wohnen an. Ein weiteres Projekt, das im Geschäftsjahr realisiert wurde, ist die Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz im Gallusviertel, wo Sie eine Modellwohnung für Altersgerechte Assistenzsysteme installiert haben. Gibt es da schon Resonanz, wie das angekommen ist?

Ja, die Resonanz ist vom Grundsatz her positiv. Es gibt einige unserer älteren Mieterinnen und Mieter, die sagen, das ist toll, dass Sie sich dieses Themas angenommen haben. Das ergänzt auch beispielsweise dieses Angebot, welches wir schon mit dem Siedlungsservice haben. Das geht aber noch ein Stück darüber hinaus und ist dann wirklich maßgeschneidert für ältere Bewohnerinnen und Bewohner, die möglicherweise auch Angst haben, dass in der Wohnung irgendwas passiert und man dann nicht schnell genug Hilfe bekommt. Das Problem ist nur die Umsetzung. Da gibt es ein schönes Beispiel: Als ich vor einem Jahr in einem Bürgerhaus das Angebot älteren Bewohnerinnen und Bewohnern mit dem DRK gemeinsam vorgestellt habe, hat mir eine 90-jährige Dame gesagt: „Das finde ich toll, dass es das gibt. Wenn es das schon im Sommer gegeben hätte, dann wäre meine Freundin schneller gefunden worden.“ Als ich die Dame gefragt habe: „Dürfen wir das jetzt bei Ihnen installieren?“, hat sie gesagt: „Ei junger Mann, ich bin doch erst 90, doch jetzt noch net.“ Das ist das Problem, das kennen wir ja alle von uns selbst, dass solche Entscheidungen so weit wie möglich nach hinten geschoben werden und wir sagen, eigentlich betrifft es mich ja gar nicht. Da muss erst noch ein bisschen mehr Überzeugungsarbeit geleistet werden, dass das wichtig und richtig und sinnvoll ist, dass man sich mit dem Thema auseinandersetzt.

In der Geschäftsleitung der ABG hat sich etwas geändert. Der Aufsichtsrat hat Herrn Ralf Hübner zum 1. April 2013 als Geschäftsführer bestellt.

Ich bin sehr froh, dass wir einen Kollegen wie Herrn Hübner gefunden haben, der jetzt die Geschäftsführung ergänzt. Herr Hübner ist seit über 20 Jahren im Unternehmen. Er kennt die ABG wie kaum ein anderer und wird aufgrund seiner Erfahrung mit dazu beitragen, dass das Unternehmen sich kontinuierlich weiterentwickelt, wie wir das in den letzten Jahren gemacht haben.

Ein Thema, das sicherlich die Mitarbeiter bereits stark beschäftigt, ist der Neubau der Konzernzentrale. Gibt es schon Pläne für die Büroaufteilung, müssen schon die Umzugskartons bestellt werden?



Es gibt eine Bestandsaufnahme und natürlich die Pläne für das Gebäude, der Bauantrag läuft ja schon. Es gibt im Prinzip auch Pläne für die Büros. Aber es ist jetzt zu früh zu sagen, der Mitarbeiter M sitzt im dritten OG im Zimmer 212. Aber es ist aufgezeigt worden, wer wo wie von den Sachzusammenhängen her gesehen untergebracht wird. Es ist auch eine Bestandsaufnahme erfolgt: Was ist an Aktenmaterial vorhanden, was zwingend und dringend täglich vorgehalten werden muss? Was wird archiviert, was wird im Gebäude archiviert, weil der Zugriff relativ oft erfolgt, was wird außerhalb archiviert? Und die ganz große Herausforderung: Wovon kann und wird man sich trennen müssen, was muss denn nicht mit umgezogen werden? Das läuft gerade. Aber wenn man so durch die Abteilungen geht und mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern redet, da ist das Thema durchweg grundpositiv aufgenommen worden. Es gibt ein neues Gebäude, wir ziehen zusammen. Das ist glaube ich das Wichtige, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich wohl fühlen.

Und wann werden die Umzugskisten gepackt?

Ende 2014.



KONZERNSTRUKTUR

des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns



Die Gesellschaften des Konzerns ABG FRANKFURT HOLDING

Bestand Gesamtkonzern (Stand 31.12.2012)

49.762 Wohnungen
949 Gewerbeobjekte und sonstige Objekte
28.723 Garagen- und Kfz-Stellplätze

ABG FRANKFURT HOLDING (operativ)

21.219 Wohnungen
322 Gewerbeobjekte und sonstige Objekte
4.426 Garagen- und Kfz-Stellplätze

Hellerhof GmbH

6.205 Wohnungen
50 Gewerbeobjekte und sonstige Objekte
1.233 Garagen- und Kfz-Stellplätze

MIBAU GmbH

1.874 Wohnungen
467 Garagen- und Kfz-Stellplätze

Frankfurter Aufbau AG

5.440 Wohnungen
415 Gewerbeobjekte und sonstige Mieteinheiten
1.934 Garagen- und Kfz-Stellplätze

Tochtergesellschaften:

FAAG TECHNIK GmbH

ABG Projekte GmbH

Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)

Verwaltung und Vermietung von 15.952 Garagen- und Kfz-Stellplätzen

WOHNHEIM GmbH

15.024 Wohnungen
162 Gewerbeobjekte und sonstige Mieteinheiten
4.711 Garagen- und Kfz-Stellplätze

SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH

Vermietung von 41 Bürgerhäusern in nahezu allen Stadtteilen in Frankfurt am Main

NEUBAUPROJEKTE

der ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften

400 Millionen für Wohnung

OB Feldmann präsentiert die aufgestockten Bau-Investitionen der st...
Von Jutta Ochs
Die ABG Frankfurt...
... wird ihr...
... Programm auf...



geplant, „...
mals bauen“ ist
Oberbürgermeister
mann (SPD), die einzige
keit, um Abhilfe zu schaffen.
dem „gesamtgesellschaftlichen
Problem“ des fehlenden bezahl-
baren Wohnraums für breite
Schichten der Bevölkerung.
Gemeinsam mit ABG-Ge-
schäftsführer Frank Junker prä-
sentierte Feldmann, der zugleich
Aufsichtsratschef der Wohnungs-
gesellschaft der Aufstockung
der ABG-Investitionen als „einen
Baustein“ in seinem umfangrei-
chen Gesamtkonzept Wohnen.
Feldmann kündigte an, dass er

Moderne Technik im alt

ABG hat historisches Gebäude für 1,4 Millionen

nnen
er kräftig investieren

ine historische
ist doch nach
riterien saniert
tionen Euro
haus in der
die 23 betreibt die
Reparatur in der
haltung.





MAINZEILE OFFENBACH

Richtfest beim ersten Projekt auf der Hafensinsel

Für die ABG ist Wohnen eine Aufgabe der Region, die nicht an Stadtgrenzen Halt macht. Am deutlichsten sieht man das aktuell auf der Hafensinsel Offenbach. Hier feierte die ABG gemeinsam mit Peter Feldmann und Horst Schneider, den Oberbürgermeistern der Städte Frankfurt am Main und Offenbach, am 2. November 2012 Richtfest für 178 Passivhauswohnungen. Die ersten Mieter sollen nach Fertigstellung zum 1. Oktober 2013 einziehen. Auf dem Hafengelände, das früher Industriestandort war, entsteht in den nächsten Jahren auf 25 Hektar ein neuer Stadtteil. Von hier aus gelangt man schneller in die Frankfurter Innenstadt, das Bahnhofsviertel oder nach Sachsenhausen als von manch anderem Frankfurter Stadtteil. Neben Wohnungen werden auf der Offenbacher Hafensinsel auch Büros und Geschäfte sowie Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen gebaut.

Der dreiteilige Gebäudekomplex der ABG, der vom Büro des Architekten Stefan Forster entworfen wurde, liegt direkt am Mainufer und gewährt seinen Bewohnern damit einen exklusiven Blick auf die Frankfurter Skyline. Als Bogen angelegt entsteht zwischen der Wohnanlage und dem künftigen Straßenverlauf ein Freiraum, der als Vorgartenzone genutzt wird. Die Häuser sind je acht Geschosse hoch und haben je zwei geschosshohe Durchgänge zum Mainufer.

PROJEKT: MAINZEILE OFFENBACH

- Bau von 178 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 144 Stellplätzen
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 49 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2013

NAXOS AREAL

Neuer Wohnraum im Ostend



Gemeinsam mit Oberbürgermeister Peter Feldmann feierte die ABG am 30. August 2012 Richtfest für die 116 Wohnungen auf dem ehemaligen Naxos Areal. Zu diesem Anlass kamen auch viele der künftigen Besitzer der bereits seit 2011 verkauften Eigentumswohnungen, um die Fortschritte in der Wingertstraße im Ostend zu begutachten. Ihre neuen Eigenheime können sie voraussichtlich im Sommer 2013 beziehen. Bis dahin sollen die Bauarbeiten für die 67 Eigentumswohnungen und 49 Mietwohnungen abgeschlossen sein.

Das Ensemble wird nach den Plänen von Architekt Stefan Forster gebaut. Es besteht aus einem einzelnen, freistehenden Gebäude und einem Komplex aus vier Querriegeln, die über einen Hauptstrang miteinander verbunden sind. Die Querriegel und das Einzelhaus sind sechs Stockwerke hoch und überragen den Hauptstrang um eine Etage. Zwischen den Querriegeln werden Gärten für die Bewohner angelegt. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse. Neben Zwei- bis Vierzimmerwohnungen ab 60 Quadratmetern gehören auch bis zu 170 Quadratmeter große Penthouse-Wohnungen zu dem Projekt. Zudem wird eine Tiefgarage mit 115 Stellplätzen und ein Außenstellplatz gebaut.

PROJEKT: NAXOS AREAL

- Neubau von 116 Miet- und Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 115 Stellplätzen
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 46,3 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2013



RIEDBERG

Erster Bauabschnitt abgeschlossen

Der erste Bauabschnitt beim Projekt Riedberg Park wurde im September 2012 fertiggestellt. Die Pläne stammen vom Architektenbüro Albert Speer und Partner. Zu diesem gehören 81 von der Stadt Frankfurt am Main im sogenannten Mittelstandsprogramm geförderte sowie weitere 30 freifinanzierte Wohnungen. Die Bauarbeiten an den 119 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt werden im Laufe des Jahres 2013 beendet.

Das 16.000 Quadratmeter große Grundstück wird von allen Seiten mit Straßen erschlossen. Im Süden, Osten und Norden bilden bis zu 50 Meter lange Gebäuderiegel eine bauliche Trennung gegenüber den Straßen. Eine aufgelockerte Struktur mit kürzeren Einzelhäusern bewirkt im Westen und im Zentrum der Wohnanlage eine Öffnung hin zu dem benachbarten, langgezogenen Park.

Parkähnlich angelegt wird auch der Innenhof des ABG-Projektes. Erschlossen wird dieser über ein klar strukturiertes und großzügig gestaltetes Wegenetz, das von großkronigen Bäumen gesäumt wird. Im Fokus stehen zwei größere Aufenthaltsbereiche, die je mit einem Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen konzipiert sind. Die Anordnung der Zentrumsgebäude sorgt dabei für eine Trennung der beiden Anlagen. Neben diesen halböffentlichen Bereichen gibt es mit den Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen aber auch private Rückzugsräume.

PROJEKT: RIEDBERG PARK

- Neubau von 230 Mietwohnungen, 81 gefördert durch das Mittelstandsprogramm
- Tiefgarage mit 207 Stellplätzen
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 75 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2013

EUROPAQUARTETT

139 Mietwohnungen im Europaviertel



Im Boulevard West des Frankfurter Europaviertels baut die HOCHTIEF-Projektentwicklung das EuropaQuartett, das die ABG noch vor Beginn der Bauarbeiten erworben hat. Gemeinsam feierten die beiden Projektpartner am 11. September 2012 Richtfest für das Gebäudeensemble. Auch die Vermietung der 139 Wohnungen hat bereits begonnen. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse, in den Wohnräumen wurde hochwertiges Eichenparkett verlegt. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind zusätzlich mit einer Einbauküche ausgestattet und über die Aufzüge sind alle Wohnungen barrierefrei erschlossen. Die Pläne stammen von Architekt Jo. Franzke.

Mit dem Europaviertel entsteht nicht weit von der Frankfurter Innenstadt entfernt ein modernes Stadtquartier, in dem auf 67 Hektar zahlreiche Facetten modernen Stadtlebens vorhanden sind. Beispielhaft zeigt sich das auch am EuropaQuartett: Ihre alltäglichen Einkäufe können die Bewohner der Zwei- bis Fünzimmerwohnungen in dem 3.000 Quadratmeter großen REWE-Markt im Erdgeschoss des Hauses tätigen. Direkt vor der Haustür erstreckt sich die künftige, 60 Meter breite Flaniermeile, die Europaallee. Nur wenige Meter entfernt liegt der 60.000 Quadratmeter große Europagarten. Naherholung ist aber auch in den Innenhöfen zwischen den vier Zinken der als Kamm angelegten Wohnanlage möglich. Für die Bewohner werden hier Gärten auf den Dächern des Erdgeschosses angelegt. Bis zum Jahr 2017 wird die U-Bahnlinie 5 auch durch das neue Stadtviertel führen. Eine der neuen Haltestellen wird nur wenige Meter vom EuropaQuartett entfernt sein.

PROJEKT: EUROPAQUARTETT

- Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses mit 140 Mietwohnungen im Passivhausstandard und 228 Stellplätzen durch die ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: 47 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2013



AKTIV-STADTHAUS IN DER SPEICHERSTRASSE

Forschung für energieeffizientes Bauen

In Sachen energieeffizientes Wohnen hebt die ABG den Stand der Technik mit dem Aktiv-Stadthaus auf eine neue Stufe. In der Speicherstraße im Frankfurter Gutleutviertel errichtet die Wohnbaugesellschaft ein Mietshaus mit 74 Wohneinheiten, in dem mehr Strom erzeugt als verbraucht wird. Damit zeigt die ABG, dass die Plus-Energie-Technik auch im großen Maßstab im Geschosswohnungsbau im innerstädtischen Bereich und vor allem wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Das Gebäude entsteht auf einem langgezogenen schmalen Streifen, der in Frankfurt lange Zeit als unbebaubar galt und am Rottweiler Platz liegt. Bei 156 Metern Länge wird das Gebäude nur 9 Meter tief sein. Hauptenergielieferant wird die Photovoltaikanlage auf dem Dach, das den Baukörper an allen Seiten überragen wird. Zur Energieversorgung werden zudem Dünnschichtmodule an der Südfassade des Gebäudes angebracht. Zusätzlich wird dem Abwasser eines nahegelegenen Kanals über Wärmetauscher und Wärmepumpe die Wärme entzogen. Diese wird den Bewohnern über Pufferspeicher für die Warmwasseraufbereitung und die Heizungsanlage bereitgestellt. Außerdem wird im Erdgeschoss eine Station des Carsharing-Anbieters book-n-drive mit acht Elektroautos eingerichtet. So kann die überschüssige Energie direkt zum Laden der Batterie genutzt werden. Parkmöglichkeiten für die eigenen Autos erhalten die künftigen Bewohner in der Tiefgarage einer benachbarten ABG-Wohnanlage.

Rund 22 Millionen Euro investiert die ABG in das Projekt. Die Kosten liegen damit etwa 15 Prozent höher als beim Bau eines Gebäudes nach aktueller EnEV, beim Passivhaus fallen zwischen fünf und sieben Prozent Mehrkosten an. Die Pläne für das Projekt stammen von Manfred Hegger, einem Pionier des energieeffizienten Bauens. Der Architekt ist auch Professor am Lehrstuhl Energieeffizientes Bauen der TU Darmstadt und untersucht das Aktiv-Stadthaus im Rahmen eines Forschungsprojektes. Das Aktiv-Stadthaus ist das erste Projekt in seiner Art bundesweit. Es wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Bonn gefördert.

PROJEKT: AKTIV-STADTHAUS, SPEICHERSTRASSE

- Neubau von 74 Mietwohnungen als Plus-Energie-Haus
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 27 Mio. EUR
- Projektzeit: 2012–2015

PLUS-ENERGIE-HAUS IM GALLUS

Weiterentwicklung des Passivhausstandards



Seit dem ersten Spatenstich am 12. September 2012 baut die ABG ihr erstes Plus-Energie-Haus. 17 Wohnungen errichtet der Konzern in der Cordierstraße 2–6 in der Friedrich-Ebert-Siedlung im Gallus. Die Deckung des Strombedarfs wird über Solarenergienutzung und Kraft-Wärme-Kopplung aus regenerativen Energieträgern hergestellt. Für das Wohnhaus wurde ein ganzheitliches Energiekonzept entwickelt, das einen jährlichen Stromüberschuss von rund 15.000 Kilowatt pro Stunde einbringen soll.

Neben dem durch den Bau im Passivhausstandard geringen Heizwärmebedarf werden auch der Energiebedarf für die Warmwasserbereitung und die Anlagentechnik durch effizienzsteigernde Maßnahmen reduziert. Teil des Inventars, mit dem die ABG die Wohnungen versieht, sind energieeffiziente Kühlschränke, Waschmaschinen und Leuchten. Für die Wäsche gibt es zudem einen Trockenschrank, der von der Abluft aus dem Badezimmer durchströmt wird. Die überschüssige Energie wird in Pufferspeichern gespeichert.

Für den Neubau wurde ein bestehendes Gebäude, dessen Sanierung unwirtschaftlich gewesen wäre, abgerissen. Der Bauplatz unterliegt damit gewissen Vorgaben, die eine optimale Ausrichtung des Gebäudes nicht möglich machen. Die ABG zeigt mit dem Projekt, dass ein Plus-Energie-Haus auch in bestehenden Wohnsiedlungen und unter nicht-optimalen Bedingungen wirtschaftlich errichtet werden kann. Mit rund zehn Prozent Mehrkosten im Vergleich zu einem Bau im EnEV-Standard liegen die Kosten kaum über denen eines Passivhauses.

Gefördert wird das Projekt von der Deutschen Energieagentur und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Zudem wird die Maßnahme durch das Institut Wohnen und Umwelt GmbH wissenschaftlich begleitet. Die Pläne für das Projekt wurden vom Planungsbüro faktor 10 von Folkmer Rasch und Petra Grenz entworfen. Der Ingenieur ist Pionier im Passivhausbau und lieferte bereits die Pläne für das erste Passivhausprojekt der ABG.

PROJEKT: PLUS-ENERGIE-HAUS, CORDIERSTRASSE

- Neubau von 17 Mietwohnungen als Plus-Energie-Haus
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 4 Mio. EUR
- Projektzeit: 2012–2014



KULTURCAMPUS FRANKFURT

Große Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Mit großer Nachfrage startete im November 2012 die Vermarktung der 79 Eigentumswohnungen im Bauprojekt auf dem Kulturcampus Frankfurt, „Leben am Depot“. Noch vor Jahresende waren 70 Passivhauswohnungen verkauft. Die Eigentumswohnungen haben zwei bis sechs Zimmer und sind zwischen 50 und 245 Quadratmeter groß. Insgesamt baut die ABG 193 Passivhauswohnungen auf dem rund 9.000 Quadratmeter großen Grundstück an der Gräffstraße, Ecke Sophienstraße. Ein Drittel der 114 Mietwohnungen wird öffentlich gefördert. Im Jahr 2012 haben mit dem Ausheben der Baugrube die Bauarbeiten begonnen.

Die Wohnungen werden eine Raumhöhe von rund 2,7 Metern haben. Bodentiefe Fenster sorgen für helle Räume und eine natürliche Beleuchtung. Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung, die Temperatur wird über Thermostate für jeden Raum einzeln geregelt. Die Wohnungen in den Obergeschossen haben einen Balkon, eine Loggia oder Dachterrasse. Zu fast allen Eigentumswohnungen im Erdgeschoss gehört ein bis zu 50 Quadratmeter großer, privater Garten im Innenhof der Wohnanlage. Dazu kommt ein halböffentlicher Bereich, der allen Bewohnern zugänglich ist.

Ins Erdgeschoss des Wohnhauses wird ein REWE-Markt einziehen und so auch die Nahversorgung der Bewohner aus der Umgebung sicherstellen. Die zu dem Projekt gehörige Tiefgarage erhält 267 Stellplätze, so dass auch die Supermarkt-Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten haben. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 12 Einzelhäusern, die von den Büros der Architekten Jens Happ, Stefan Forster und Karl Dudler entwickelt werden. Die Architekten belegten die ersten drei Plätze eines gutachterlichen Wettbewerbs zur Bebauung des Grundstücks. Mit dem Projekt beginnt die Entwicklung des 16,5 Hektar großen Bockenheimer Universitätsgeländes zu einem CO₂-neutralen Quartier. Neben Wohnhäusern werden vor allem auch zahlreiche Kultureinrichtungen das Quartier prägen.

PROJEKT: KULTURCAMPUS FRANKFURT

- Neubau von 114 Miet- und 79 Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise, einer Tiefgarage mit 267 Stellplätzen sowie einem Supermarkt
- Bauherr Mietwohnungen und Supermarkt: ABG FRANKFURT HOLDING
- Bauherr Eigentumswohnungen: CP Campus GmbH, eine gemeinsame Gesellschaft von ABG FRANKFURT HOLDING und der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
- Investitionsvolumen: ca. 48,5 Mio. EUR
- Projektzeit: 2011–2014

VEREINSSTRASSE/AN DEN RÖTHEN

Zeitgemäße Wohnungen in Bornheim



In den Straßen An den Röthen und Vereinsstraße feierte die ABG zusammen mit Bürgermeister Olaf Cunitz am 4. Juli 2012 Grundsteinlegung. Wo zuvor sechs Wohnhäuser standen, deren Sanierung unwirtschaftlich gewesen wäre, baut der Konzern jetzt einen Wohnkomplex aus drei U-förmigen Gebäuden.

Die geschlossene Seite der Mietshäuser verläuft entlang der Straße. Dieser Gebäudeteil wird mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss errichtet und nimmt in der Höhe die Nachbarschaftsbebauung auf. Durch die Anordnung der Gebäude liegen die neu angelegten Innenhöfe in einem von der Straße visuell abgetrennten Bereich. Hier gibt es öffentliche und halböffentliche Grünanlagen für nachbarschaftliche Begegnung genauso wie private Mietergärten. Alle Wohnungen erhalten zudem einen Balkon oder eine Terrasse im Erdgeschoss. Die Pläne des Architekturbüros Berghof & Haller sehen eine flexible Gestaltung der Grundrisse vor, die über eine durchdachte Planung der Installationsstränge erreicht wird. Erschlossen werden die drei Mietshäuser über je vier Treppenhäuser. Einer der drei Neubauten wird komplett barrierefrei gebaut.

Insgesamt steigt die Wohnfläche von 9.000 auf 14.300 Quadratmeter und die Wohnungsanzahl von 136 auf 150. Im Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt gefördert werden 52 der Wohnungen. Im Vorfeld der Bauarbeiten hatte die ABG die ehemaligen Mieterinnen und Mieter bei der Suche nach Ersatzwohnungen individuell und intensiv unterstützt. Nach der Fertigstellung können sie, wenn sie wollen, wieder an ihren alten Wohnort zurückkehren.

PROJEKT: VEREINSSTRASSE/ AN DEN RÖTHEN

- Neubau von 150 Mietwohnungen im Passivhausstandard mit 150 Stellplätzen
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 40 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2013

MANROLAND-AREAL OFFENBACH

Interkommunale Zusammenarbeit wird ausgebaut



Seit 2004 liegt in Offenbach das 3,2 Hektar große ehemalige Gelände des Druckmaschinenherstellers manroland brach. Die Stadt Offenbach will auf dem Areal in den kommenden Jahren eine Mischung aus Büros, Wohnungen, Geschäften und Grünanlagen realisieren. Wie schon auf der Hafensinsel Offenbach ist auch bei diesem Projekt der Stadt Offenbach die ABG der erste Investor. Der Konzern hat ein 8.200 Quadratmeter großes, an der Christian-Pleiß-Straße gelegenes Grundstück erworben. Die Pläne für das sechsgeschossige Gebäudeensemble, das bis 2015 bezugsfertig sein soll, entwarf der Architekt Michael Landes. Von den insgesamt 168 Passivhauswohnungen werden 118 im freifinanzierten und 50 im geförderten Wohnungsbau errichtet. Damit handelt es sich um das erste interkommunale Projekt im geförderten Wohnungsbau. Die Ein- bis Fünfstückwohnungen werden zwischen 43 und 120 Quadratmeter groß sein. Die Planungen sehen begrünte Innenhöfe sowie eine Tiefgarage mit 168 Stellplätzen vor. Der Baubeginn ist für den Sommer 2014 vorgesehen. Zuvor müssen die ehemalige Montagehalle abgerissen und Altlasten auf dem Gelände saniert werden.

PROJEKT: MANROLAND-AREAL

- Neubau von 168 Mietwohnungen im Passivhausstandard, davon 50 im geförderten Wohnungsbau, und einer Tiefgarage mit 168 Stellplätzen
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 38,5 Mio. EUR
- Projektzeit: 2013–2016



BELVIVO

Gutes Leben zwischen Europagarten und Europaallee

Mit „BelVivo“ hat die ABG ein zweites von HOCHTIEF Solution entwickeltes Objekt im neu entstehenden Frankfurter Europaviertel bereits vor Baustart gekauft. Das Wohn- und Geschäftshaus liegt direkt gegenüber dem EuropaQuartett. Das BelVivo ist ein 130 Meter langer Riegelbau, der entlang der Europaallee verläuft und im Osten an den rund 60.000 Quadratmeter großen Europagarten grenzt. Die Pläne wurden vom Büro des Architekten Jens Happ entwickelt.

Die sieben Obergeschosse bieten Raum für 122 Zwei- bis Fünfstückerwohnungen auf insgesamt 11.400 Quadratmetern Gesamtmietfläche. Die großzügig geschnittenen Wohnungen sind überwiegend nach Süden ausgerichtet. Der hohe Fensteranteil garantiert helle Räume. Die Fenster sind meist bodentief und mit einem französischen Balkon versehen. Jede der mit Parkett ausgelegten Wohnungen hat zudem auch einen herkömmlichen Balkon. In den Zwei- und Dreizimmerwohnungen gehört zudem eine Einbauküche zur Ausstattung. Nach der Fertigstellung zieht eine Kinderkrippe ins Erdgeschoss und mietet dort eine 1.100 Quadratmeter große Fläche. Dazu kommen 500 Quadratmeter für Gewerbeeinheiten. Das Gebäude wird über sieben Eingänge erschlossen und mit genauso vielen Aufzügen ausgestattet. Die Aufzüge reichen bis in die Tiefgarage, die mit 135 Stellplätzen den Bedarf der Wohnungen und Gewerbeeinheiten deckt.

BelVivo ist Teil des HOCHTIEF-Projektes BelVista. Dieses wird durch vier in den Innenhöfen gelegene Wohnhäuser mit insgesamt 97 Eigentumswohnungen komplettiert. Die begrünten Innenhöfe liegen im Süden des Mietshauses und bieten Raum für nachbarschaftliche Begegnungen. Im Zentrum der Anlage wird ein Spielplatz errichtet.

PROJEKT: BELVIVO

- Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses mit 122 Mietwohnungen im Passivhausstandard und 135 Stellplätzen durch die ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: 42,5 Mio. EUR
- Projektzeit: 2012–2015



WOHNEN AM DOM

Nachverdichtungsmaßnahme in der Innenstadt

Um die große Wohnungsnachfrage in Frankfurt zu bedienen, setzt die ABG auf Maßnahmen unterschiedlichster Art. Ein Mittel sind maßvolle Nachverdichtungen auf vorhandenen Freiflächen im Innenstadtbereich. Ein Beispiel dafür ist das Projekt Wohnen am Dom in der Großen Fischerstraße 10, für das am 1. Dezember 2012 Mietbeginn war. Auf einer bestehenden Tiefgarage hat die Frankfurter Aufbau AG hier zwölf zwischen 60 und 105 Quadratmeter große Wohnungen errichtet.

Wegen zu starker Verschattungen am Standort war von vornherein klar, dass der Passivhausstandard bei dieser Maßnahme nicht erreicht werden kann. Es wurde daher ein Gebäude in Anlehnung an ein Passivhaus gebaut. Mit einem zusätzlichen Energiebedarf von 4,3 kWh pro Quadratmeter wird der Bedarf eines Passivhauses (15 kWh/m²a) jedoch nur minimal überschritten. Dazu trägt auch der bis in die Tiefgarage reichende Aufzug mit regenerativem Antrieb bei. Bei Bremsvorgängen von Aufzügen entsteht in der Regel viel Abwärme durch ungenutzte Energie. Mit der hier installierten Aufzugsanlage wird diese Energie in das Stromnetz eingespeist und für die Warmwasseraufbereitung genutzt. Generell wird das Warmwasser mit Fernwärme beheizt. Gedämmt wurde das Gebäude mit einem mit Perlit gefüllten, 49 Zentimeter dicken Porotonstein. Bei dieser innovativen Art der Dämmung ist kein Wärmedämmverbundsystem mehr nötig.

Wie bei der Sanierung in der Friedrich-List-Straße wird auch hier mit Perlit-gefüllten Porotonsteinen anstatt mit herkömmlichem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Weil es sich in der Großen Fischerstraße um eine komplette Dämmung handelt, sind die Dämmsteine hier 49 Zentimeter dick.

Die Pläne für das Mietshaus entwarf das Architekturbüro von Professor Christoph Mäckler. Das mit einem schiefergedeckten Giebeldach versehene Gebäude nimmt die Bebauung der umliegenden Häuser aus den 50er Jahren auf. Auf der Südseite sind alle Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Loggia ausgestattet. Neu gestaltet wurden zudem die Außenflächen. Hier wurde ein neuer Spielplatz errichtet und Sitzgelegenheiten wurden geschaffen.

PROJEKT: WOHNEN AM DOM, GROSSE FISCHERSTRASSE

- Nachverdichtungsmaßnahme mit 12 Mietwohnungen
- Bauherr: Frankfurter Aufbau AG
- Investitionsvolumen: ca. 4 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2012



NIEDWIESENSTRASSE

Wohnen direkt an der Nidda

Direkt an der Nidda hat die WOHNHEIM GmbH 64 Mietwohnungen in der Niedwiesenstraße in Eschersheim bis Ende des Jahres 2012 fertiggestellt. Die Pläne wurden von den Architekten der FAAG TECHNIK GmbH entworfen. Der Standort bietet den Bewohnern der drei Gebäude gute Naherholungsmöglichkeiten bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung in die Innenstadt. Im Oktober hatten Interessenten die Chance, die Wohnungen auf einem Baustellenfest in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit wurden 45 der Wohnungen bereits reserviert, die ersten Mieter sind im Februar 2013 eingezogen.

Die Wohnungen haben einen Balkon oder, im Erdgeschoss, eine Terrasse mit Südwestausrichtung. Im Innern warten helle Räume mit hochwertigem Parkett. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind komplett barrierefrei und behindertengerecht ausgebaut. Wegen der angrenzenden Bahnlinie wurden die Fenster mit einem über den Passivhausstandard hinausgehenden Schallschutz versehen. Neu gestaltet wurden auch die Außenanlagen. Neben den Stellplätzen wurde hier auch ein Spielplatz neu angelegt und Raum für die Freizeitgestaltung geschaffen.

PROJEKT: ESCHERSHEIM, NIEDWIESENSTRASSE

- Neubau von 64 Mietwohnungen in Passivhausbauweise
- Bauherr: WOHNHEIM GmbH
- Investitionsvolumen: ca. 15 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2012

SANIERUNGSPROJEKTE

der ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften



ABG: Keine Panik schüren

Nach dem Brand eines mit Styropor gedämmten Gebäudes rät die Holding zur Besonnenheit. Andere Materialien seien viel teurer.

der Energiekosten dürfe allerdings nicht zu Lasten des Brandschutzes gehen. Die Sicherheit der Bewohner eines energieeffizienten Gebäudes habe „unbedingt Priorität“, sagte Junker. Beispielsweise in der Heinrich-Lübke-Siedlung in Fraunheim beugt die ABG einem Feuer mit nichtbrennbaren Fensterrahmen vor, die in regelmäßigen Abständen in die

neu sei aber mung von 20 ist eine sehr stellt uns vor ein der Sprecher. Es Empfehlung die de. Derzeit beriet In der nächsten S ausschusses am 27. r cherheit der mit Styrop

Jahresbilanz: eine Belastung

ker hob hervor, dass der Kauf einer Hektar großen Universität in Bockenheim vom Land bewirkt. Bilanz nicht belastet

Oberbürgermeister Feldmann informierte sich über senioren

Ich werde gern älter

Der Medienrummel ist für diesen wichtigen, aber wenig aufregenden Anlass ungewöhnlich groß. Fernsehleute und Fotografen gehen in Position. Hier geht es nicht nur um die Sache. Der neue Oberbürgermeister ist der Star. Als er schließlich eintrifft, wird klar, dass sich Feldmann

Jahre vorstell lich, die Fachhochschul bot mit einem tursucht, wie ge In Schwetzingen aus dem

er mit Gewinnen

schuss als 2010 und will weiter kräftig investieren

bauprojekte in Passivhausbauweise voran und werden neben energetischen Modernisierungen auch mit Carsharing und E-Mobilität auf Nachbarkapital

fest fürs Europaquartett

WICHTIGE PUNKTE der Standort in Frankfurt Europaquartier in der

in Frankfurt am Main mit Blick auf den Europaplatz und die Frankfurter U-Bahn. So ist der neue Standort im Europaquartier



HEINRICH-LÜBKE-SIEDLUNG

Frankfurter Modellprojekt der Sanierung einer Wohnsiedlung liegt im Plan

Deutlich vorangekommen sind die Bauarbeiten bei der Sanierung der Heinrich-Lübke-Siedlung in Frankfurt-Praunheim. Insgesamt 2.000 Menschen in 600 Wohnungen leben in der Siedlung, die in den 70er Jahren errichtet wurde. Seit dem Frühjahr 2012 wurde in drei der fünf „Höfe“ gleichzeitig gearbeitet. Im Oktober 2012 wurden die Bauarbeiten im Hof 1 abgeschlossen. Im Frühjahr 2013 folgte der Bauabschluss in den Höfen 2 und 3. Die Bauarbeiten in Hof 4 haben mittlerweile begonnen.

Die Wohnhäuser werden mit einer 20 Zentimeter starken Isolierung gedämmt, wodurch der Endenergiebedarf um circa 70 Prozent und der CO₂-Ausstoß sogar um 90 Prozent sinken. Neben der Sanierung werden in den Höfen 4 und 5 mit insgesamt drei Passivhausbauten und zusammen rund 42 Wohnungen auch Neubauten errichtet. Mit den Baumaßnahmen soll auch der nachbarschaftliche Zusammenhalt gestärkt werden. Daher werden sämtliche Innenhöfe neu gestaltet. Die Bewohner werden in mehreren Schritten in die Verschönerung dieser gemeinsamen Aufenthaltsbereiche einbezogen. Zudem werden sämtliche Gebäudeeingänge in Richtung der Innenhöfe gedreht. Die Pläne für die Sanierung der Wohnhäuser lieferte das Büro AS&P von Albert Speer. Auch die Studie „Frankfurt für alle“, aus der heraus das Projekt entwickelt wurde, stammt von dem Architekten. Die Sanierung findet in bewohntem Zustand statt. Um die dadurch entstehenden Belastungen für die Bewohner auf ein Minimum zu beschränken, hat die ABG ein umfassendes Kommunikationskonzept entwickelt. Dazu gehört zum Beispiel eine Infobox, in der ein ABG-Mitarbeiter wöchentlich für Fragen, Probleme und Anregungen zur Verfügung steht.

Im Bereich des Zugangs zur Siedlung baut die ABG außerdem ein neues Quartierszentrum sowie ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit 40 Wohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Für beide Gebäude, die von Architekt Jo. Franzke geplant wurden, wurde am 23. August 2012 Richtfest gefeiert. Das neue Quartierszentrum wird nach der Fertigstellung auf 1.300 Quadratmetern Platz für einen Supermarkt bieten. Der ehemalige Markt war nur 500 Quadratmeter groß.

Die Heinrich-Lübke-Siedlung ist die erste Wohnsiedlung der Gesellschaft, die nachhaltig saniert wird. Von dem Projekt erwartet der Konzern daher wertvolle Erkenntnisse für die anstehenden Arbeiten in den weiteren Siedlungen dieser Art. Das Unternehmen setzte von Anfang an auf Kooperation, zum Beispiel mit dem Fraunhofer-Institut für Bauphysik, geht es doch um stadtgestalterische, ökologische und soziale Gesichtspunkte.

PROJEKT:

HEINRICH-LÜBKE-SIEDLUNG

- Neubau und Sanierung eines Wohnquartiers aus den 70er Jahren
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 110 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2015



FRIEDRICH-LIST-STRASSE

Neue Dämmtechnik erweitert die Optionen beim Passivhausbau

Rund 21 Millionen Euro investiert die ABG in den nächsten Jahren in die Sanierung von 150 Wohnungen in der Friedrich-List-Straße im Riederwald. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1927. Gemeinsam mit Bürgermeister Olaf Cunitz und Architekt Professor Christoph Mäckler präsentierte Frank Junker, der Vorsitzende der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, das Projekt am 13. Dezember 2012.

Die Bauarbeiten für den ersten von sechs Wohnblöcken haben im ersten Quartal 2013 begonnen. Neben der energetischen Sanierung werden die Wohnungen durch Anbauten zur Straße hin vergrößert und so den heutigen Anforderungen an die Wohnqualität angepasst. Durch die Maßnahme steigt die Wohnfläche um rund ein Drittel auf 1.670 Quadratmeter. Die bisherigen, meist 50 Quadratmeter großen Zweizimmerwohnungen weichen Wohnungen mit bis zu 95 Quadratmetern, verteilt auf maximal fünf Zimmer. Dadurch entsteht gerade auch für Familien dringend benötigter, attraktiver Wohnraum. Zudem erhalten die zur Westseite hin ausgerichteten Erdgeschosswohnungen eine Terrasse. Auf der der Straße zugewandten Seite werden Häuser für die Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern errichtet, die so aus dem Blickfeld verschwinden.

Statt die Wohnhäuser mit einem konventionellen Wärmedämmverbundsystem zu dämmen, setzt die ABG bei dem Projekt einen neuartigen Porotonstein ein, dessen Hohlräume mit Perlit gefüllt sind. Dieses ist auch bei sehr hohen Temperaturen nicht brennbar. Zudem kann es am Ende des Lebenszyklus einfach entsorgt werden. Diese neue Vorgehensweise untersuchen Wissenschaftler der TU Dortmund im Rahmen des Forschungsprojekts „Stadt und Energie“. Das Projekt wird vom Deutschen Institut für Stadtbaukunst, deren Direktor Professor Mäckler ist, ausgeführt.

PROJEKT: FRIEDRICH-LIST-STRASSE

- Sanierung von sechs Wohnblöcken mit 150 Wohnungen aus den 20er Jahren
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 21 Mio. EUR
- Projektzeit: 2012–2014



SCHLOSSBORNER STRASSE

Historische Fassade wiederhergestellt

Passivhausbauweise und besondere architektonische Anforderungen schließen sich nicht aus. Das hat die ABG bei einer Sanierung in der Schlossborner Straße 23 im Stadtteil Gallus einmal mehr bewiesen. Das Wohnhaus steht mitten in einer denkmalgeschützten Siedlung mit Klinkerbauten aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Dort bildete es jedoch ein halbes Jahrhundert lang einen Fremdkörper. Das Haus wurde im Zweiten Weltkrieg als einziges Gebäude der Siedlung zerstört und zu Beginn der 60er Jahre im damals typischen Stil eines Schlichtbaus wieder aufgebaut. Die ästhetische Einheit des Quartiers war damit zerstört. Die ABG hat diese nach den Plänen des Büros faktor 10 von Ingenieur Folkmer Rasch und Petra Grenz wiederhergestellt.

Für die energetischen Maßnahmen wurde das Gebäude bis auf die Grundmauern entkernt. Auf die Außendämmung wurde dafür eine Verklinkerung aufgebracht, die die Optik der umliegenden Häuser aufnimmt. Gleichzeitig wurde der Wohnraum von 372 auf 577 Quadratmeter vergrößert. Dafür wurde das Dachgeschoss aufgestockt und vom Stil an die Umgebung angepasst, wo sich jetzt zwei neue Zweizimmerwohnungen à 61 Quadratmeter befinden. Die übrigen sechs Wohnungen wurden durch Anbauten zu Dreizimmerwohnungen ausgebaut und sind nun 75 anstatt 62 Quadratmeter groß. Ein Zugeständnis an die Ansprüche modernen Wohnens sind die Balkone, die zwischen den Anbauten eingefügt wurden.

SCHLOSSBORNER STRASSE

- Sanierung eines Mietshauses mit acht Wohnungen zum Passivhaus bei visueller Wiederherstellung der historischen Fassade
- Bauherr: Hellerhof GmbH
- Investitionsvolumen: ca. 1,4 Mio. EUR
- Projektzeit: 2010–2012

JAHRESABSCHLUSS

der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH



LAGEBERICHT 2012

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat im Jahr 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und privaten Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Wesentlicher Belastungsfaktor ist weiterhin die seit dem Jahr 2011 bestehende Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Die Notenbanken in den großen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 wieder mit Pessimismus auf den Finanzmärkten und einer Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierankäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.

Die deutsche Wirtschaft hingegen ist im Jahr 2012 weiter moderat gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,7 % (Vorjahr: 3,0 %). Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung und sind um 2,4 % (Vorjahr: 3,7 %) gestiegen.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannt und die restliche Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. Für die kommenden zwei Jahre erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um 0,9 % (2013) und 2,2 % (2014).

Neben dem Außenhandel und der Binnennachfrage trug der kräftige Investitionskurs der Unternehmen zu einer Erhöhung des Wirtschaftswachstums bei. Dabei spielten Bauinvestitionen, insbesondere der Wohnungsbau, eine nicht zu vernachlässigende Rolle. So erhöhten sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes die Bauinvestitionen real um 1,3 % (Vorjahr: 9,0 %).

Im Jahr 2012 wurde in Deutschland der Bau von 239.465 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, entspricht dies einer Zunahme um 4,8 % zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die

Zahl der Wohnungen in neuen Gebäuden beläuft sich auf 215.053. Darunter waren 88.476 Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnung, 17.934 Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen und 96.177 Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Hierbei war nur ein deutlicher Zuwachs bei den Mehrfamilienhäusern (+13,3 %) zu verzeichnen.

Die genehmigten neuen Wohn- und Nichtwohngebäude umfassten einen Rauminhalt von 335,5 Mio. Kubikmetern; die veranschlagten Baukosten beliefen sich auf € 57,6 Mrd. Davon entfielen auf Wohngebäude 126,2 Mio. Kubikmeter Rauminhalt und € 33,6 Mrd. veranschlagte Baukosten. Für Nichtwohngebäude wurden Baukosten in Höhe von € 24,0 Mrd. veranschlagt, wobei der Rauminhalt 209,2 Mio. Kubikmeter betrug.

Das Rhein-Main-Gebiet mit der Stadt Frankfurt als Mittelpunkt gehört mit zu den bedeutendsten fünf Wirtschaftsregionen Deutschlands mit steigender Bevölkerung und damit steigender Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, die sich durch niedrige Energiekosten und bezahlbare Nettomieten auszeichnen.

Diesen Nachfragebedürfnissen kommt die Gesellschaft sowohl durch Bestandsneubauten und Baumaßnahmen als auch durch die seit Jahren erfolgreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten nach.

Insgesamt übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen, in Frankfurt am Main nach wie vor das vorhandene Angebot. Die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt kann als zufriedenstellend bezeichnet werden.

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

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise befürchtete „Kreditklemme“ hat bisher für die Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen keine Auswirkungen gezeigt, da die Gesellschaft über ausreichend freie Liquidität und gute Bonität verfügt.

Auch der Bereich des Forderungsmanagements hat sich weiter stabilisiert. Die Summe der Einzelwertberichtigungen konnte auf dem Vorjahresniveau gehalten werden.

Die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke hat für die im Konzernkreis zu berücksichtigenden Unternehmen auch im Jahr 2012 keine Auswirkungen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2012 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 21.219 Wohnungen, 306 gewerbliche und 357 sonstige Objekte, 16 soziale Einrichtungen sowie 4.426 Garagen und Kfz-Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 1.330.834 m².

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 123 Neubauwohnungen mit 100 Stellplätzen fertiggestellt. Demgegenüber wurden fünf Einfamilienhäuser sowie eine Eigentumswohnung aus dem Altbestand veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen belief sich in 2012 auf 1.410 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,6 % (Vorjahr: 6,9 %) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2012 standen 423 Wohnungen mit 26.883 m² leer, davon 170 Wohnungen vermietungsbedingt und 253 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,0 % (Vorjahr: 1,6 %) bezogen auf den Wohnungsbestand und 2,0 % (Vorjahr: 1,5 %) bezogen auf die Wohnfläche. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen insgesamt um T€ 199,3 auf T€ 3.094,8. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis

zur Sollmiete, so bleibt der Anteil wie im Vorjahr mit 2,61 % konstant.

Forderungen aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 468,0 auf T€ 1.959,7 gesunken. Die Abschreibungen auf Forderungen betragen T€ 773,8 (Vorjahr: T€ 1.517,7).

Wie in den Vorjahren wurden Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten genutzt. Bei preisgebundenem Wohnraum ist die II. Berechnungsverordnung, bei den preisfreien Wohnungen der Frankfurter Mietspiegel zu beachten.

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 62,7 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Baumaßnahmen fertiggestellt:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Rödelheimer Landstraße 30 a, b	12	12
Riedberg 1. Bauabschnitt (freifinanziert)	30	30
Riedberg 1. Bauabschnitt (gefördert)	81	58
	123	100

In 2013 sind folgende Fertigstellungen geplant:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Cordierstraße 2–6	17	11
Eulengasse/Am Rötheneck	17	32
Heinrich-Lübke-Siedlung, Quartierszentrum	40	88
Naxos Mietwohnungen	49	49
Offenbach Hafen	178	144
Riedberg 2. Bauabschnitt (freifinanziert)	118	118
Vereinsstraße, An den Röthen (freifinanziert)	96	96
Vereinsstraße, An den Röthen (gefördert)	51	51
	566	589

In der Planung befinden sich zurzeit:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Atzelberg	47	47
Lyoner Straße	145	145
Berger Straße 103	24	24
Christian-Pless-Straße (MAN Offenbach)	158	158
Cordierstraße 2–6	17	17
Eulengasse/Am Rötheneck	17	32
Speicherstraße	74	10
	482	433

Das geschätzte Bauvolumen aus diesen Maßnahmen beläuft sich für das Jahr 2013 auf € 183,3 Mio.

3. Ertragslage

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt € 178,8 Mio. (Vorjahr: € 162,4 Mio.). Wesentlichen Einfluss auf diesen Anstieg haben die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung um € 7,9 Mio. resultierend aus Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB.

Insgesamt wurde ein Betriebsergebnis (vor Zinsen und bereinigt um außerordentliche bzw. aperiodische Effekte; darunter auch die Gewinne aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern aus dem Bestand) von € 23,1 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 8,6 Mio. verbessert hat. Ursächlich hierfür sind die deutlich höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen aus dem Bestand resultiert ein Gewinn in Höhe von € 1,5 Mio. (Vorjahr: € 1,5 Mio.).

Aufgrund der Verschmelzung der SAALBAU GmbH auf die ABG und einer Kreditaufnahme von € 60,0 Mio. hat sich das Zinsergebnis gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.373,5 verschlechtert.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung wurde ergänzt durch die Veräußerung von Einfamilienhäusern und Wohnungen und durch das Beteiligungsergebnis in Höhe von € 38,6 Mio. (Vorjahr: € 36,2 Mio.). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die gegenüber dem Vorjahr um € 3,0 Mio. höhere Gewinnabführung der FAAG.

Insgesamt konnte durch die genannten Effekte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (ohne außerordentliche Effekte) gegenüber dem Vorjahr um € 4,2 Mio. verbessert und der Jahresüberschuss – ohne Berücksichtigung des Gewinns aus der Verschmelzung der SAALBAU GmbH (€ 18,0 Mio.) – zum 1. April 2011 um € 1,3 Mio. gesteigert werden.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich (ohne Berücksichtigung des Gewinns aus der Verschmelzung der SAALBAU GmbH) im Vergleich zum Vorjahr von 11,0 % auf 9,8 % verringert.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.12		31.12.11	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	808.486,7	75,9	731.013,0	69,0
Umlaufvermögen	252.424,6	23,7	323.395,6	30,5
Rechnungsabgrenzungsposten	4.444,1	0,4	4.523,5	0,5
	1.065.355,4	100,0	1.058.932,1	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von € 492.421.457,94 (Vorjahr: € 448.488.771,40), das sich gegenüber dem Vorjahr um € 43.932.686,54 erhöht hat.

Der Anstieg der bilanziellen Eigenkapitalquote (inklusive anteiligem Sonderposten) von 43,0 % auf 46,8 % resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Rückstellungen von € 5,5 Mio. und Verbindlichkeiten in Höhe von € 31,9 Mio.

Das im Vergleich zum Vorjahr angestiegene Anlagevermögen wird zu 61,7 % (Vorjahr: 62,3 %) durch eigene Mittel (inklusive anteiligem Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen wie im Vorjahr voll und darüber hinaus das Umlaufvermögen zu 5,6 % (Vorjahr: 12,9 %).

5. Finanzlage

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	48.093	64.782
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	18.644	16.929
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-5.468	-1.230
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung des Sonderpostens)	-38.783	-57.107
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Forderungen sowie Zuführung zum Sonderposten)	0	928
Gewinn/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.483	-1.452
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	25.911	28.618
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	24.277	18.235
<i>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	71.191	69.703
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.586	2.205
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-101.259	-64.084
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-360	-760
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	84	1.288
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.474	-2.068
Vereinnahmung/Auszahlung im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	641	-25.283
<i>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</i>	-109.782	-63.419
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111	-112
Auszahlung/Vereinnahmung der für die Tochtergesellschaften und Dritte veranlagten Termin- und Tagesgelder	-3.382	22.069
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-4.160	-3.037
Abführung, Liquiditätsbestand des Treuhandvermögens „Am Martinszehnten“	-24.816	0
Erhöhung/Verminderung von Darlehensverbindlichkeiten	-11.999	65.215
<i>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	-44.468	84.135
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-83.059	65.136
Übernahme Finanzmittel im Rahmen der Verschmelzung der SAALBAU GmbH	0	34
Finanzmittelbestand am 1. Januar	125.034	59.864
<i>Finanzmittelbestand am 31. Dezember ¹⁾</i>	41.975	226.141

1) In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 21,0 Mio.) auch die Forderungen gegen den Gesellschafter (Mittelanlage bei der Stadt; € 21,0 Mio.) einbezogen. Diese wurden aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise dem Finanzmittelfonds und nicht dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Die Finanzlage war in 2012 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven und einem um die Instandhaltung bereinigten Jahres-Cashflow von rund € 133,2 Mio. (Vorjahr: € 127,8 Mio.) stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 6. September 2012 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank zum achten Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 48.093.080,31 eine Gewinnausschüttung von € 4.752.575,21 vorzunehmen sowie € 43.300.000,00 in die andere Gewinnrücklage einzustellen und € 40.505,10 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist die ABG führend im Bau von Passivhäusern. In dem in 2010 fertiggestellten Neubauprojekt Hansaallee wird erstmals mit Hilfe von Solarthermie und Erdwärme ein Warmmietemodell verwirklicht. Für alle zukünftigen Neubau- bzw. Sanierungsprojekte wie das Naxos Areal, Speicherstraße, Vereinsstraße, Riedberg Park, Lyoner Straße und Hafensinsel Offenbach wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr leicht gesunken. Am 31. Dezember 2012 waren 266 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr: 278). In Ausbildung befinden sich zurzeit sechs Mitarbeiter/innen.

III. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2013 bis 2017 sehen insgesamt jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern zwischen € 51,9 und € 74,6 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Erträge aus Beteiligungen wesentlich beitragen.

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2013 auf € 59,6 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren ist eine Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen für die ABG auf € 44,6 Mio. geplant.

IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. Risikomanagementsystem

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

Die zentrale Koordination des Risikofrüherkennungssystems erfolgt durch ein Risikokomitee, das unter anderem aus einem kaufmännischen Leiter und einem Controllingleiter der ABG besteht und das an die Geschäftsführung berichtet.

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

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

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

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

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für das Kerngeschäft der ABG – das Bestandsmanagement – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Die Leerstandsquote ist im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

Darüber hinaus bestehen Risiken in steigenden Ausfällen bei Mietforderungen, denen jedoch durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen entgegengewirkt wird, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage der ABG ergeben werden.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 358,3 Mio. entfallen € 214,4 Mio. auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Auch für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

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

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2013 bis 2017 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 2. April 2013

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

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

BILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVA

	31.12.12 EUR	31.12.11 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	764.179,78	1.351.476,62
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	441.356.066,08	408.734.869,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.384.959,69	83.375.313,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.277.150,38	12.128.059,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	388.151,75	388.151,75
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.458.348,00	1.702.233,00
6. Technische Anlagen	2.465.066,00	2.554.577,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.030.009,00	3.364.828,00
8. Anlagen im Bau	104.215.620,54	56.473.973,84
9. Bauvorbereitungskosten	1.131.921,65	10.318.035,77
	646.707.293,09	579.040.041,80
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.357.467,19	147.357.467,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.488.405,70	569.201,56
3. Beteiligungen	2.717.822,20	2.694.629,08
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	200.000,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	7.251.256,88	0,00
6. Andere Finanzanlagen	255,65	255,65
	161.015.207,62	150.621.553,48
	808.486.680,49	731.013.071,90
B. UMLAUFVERMÖGEN		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.776.713,68	8.783.710,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.496.207,45	1.496.207,45
3. Unfertige Leistungen	35.670.789,50	33.977.978,83
4. Andere Vorräte	28.182,11	29.257,44
	50.971.892,74	44.287.154,64
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.959.720,59	2.427.673,44
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	667.689,72	876.833,22
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	2.382,98
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.975,65	292.983,45
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.171.419,67	38.552.483,89
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.284.314,54	2.350.375,62
7. Forderungen gegen Gesellschafter	23.130.547,74	82.652.818,28
8. Sonstige Vermögensgegenstände	109.159.340,42	108.217.878,13
	180.478.008,33	235.373.429,01
<i>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</i>	20.974.756,21	43.734.983,95
	252.424.657,28	323.395.567,60
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.444.068,03	4.523.501,92
	1.065.355.405,80	1.058.932.141,42
Treuhandvermögen	16.162.308,68	15.489.390,33

PASSIVA

	31.12.12 EUR	31.12.11 EUR
A. EIGENKAPITAL		
<i>I. Gezeichnetes Kapital</i>	102.532.230,00	102.532.230,00
<i>II. Kapitalrücklage</i>	38.016.269,31	38.016.269,31
<i>III. Gewinnrücklagen</i>		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	281.513.863,49	220.538.778,65
	303.695.486,64	242.720.401,80
<i>IV. Bilanzgewinn</i>	48.177.471,99	65.219.870,29
	492.421.457,94	448.488.771,40
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL GEMÄSS § 6B ESTG	9.388.651,00	9.610.122,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.894.116,00	8.651.520,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	4.110.231,00
3. Sonstige Rückstellungen	13.494.436,25	16.095.494,35
	23.388.552,25	28.857.245,35
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.302.421,53	242.564.987,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127.963.306,12	127.732.937,76
3. Erhaltene Anzahlungen	54.106.558,80	42.610.059,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.344.644,86	3.716.745,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.088.075,22	32.809.653,02
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	86.199.221,63	87.876.389,43
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	622.339,09	622.339,09
8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.621.282,92	26.207.084,44
	532.247.850,17	564.140.196,08
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.908.894,44	7.835.806,59
	1.065.355.405,80	1.058.932.141,42
Treuhandverbindlichkeiten	16.162.308,68	15.489.390,33

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2012 BIS 31.12.2012

	2012 EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	165.952.798,40	152.621.208,72
b) aus Betreuungstätigkeit	49.038,20	54.203,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.748.438,90	9.765.668,36
	178.750.275,50	162.441.080,43
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.685.813,43	2.970.143,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	179.639,09	195.068,69
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.788.782,71	6.681.770,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	110.665.502,88	99.856.764,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.960.776,18	4.434.729,81
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.281.703,97	1.106.901,67
	124.907.983,03	105.398.396,05
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	13.515.668,93	15.065.579,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.265.076,63	3.989.328,29
	17.780.745,56	19.054.907,57
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.646.857,24	16.929.444,02
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	150.000,00
	18.646.857,24	17.079.444,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.928.898,96	11.703.668,11
9. Erträge aus Beteiligungen	38.806,78	0,00
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	38.561.632,54	36.201.022,64
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	56.329,67	39.445,28
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.426.117,18	3.517.027,06
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	240.415,63	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.411.887,49	8.453.497,56
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	54.570.608,99	50.355.644,48
16. Außerordentlicher Ertrag	19.960,15	17.975.084,84
17. Außerordentlicher Aufwand	2.280.368,00	183.352,00
18. Außerordentliches Ergebnis	-2.260.407,85	17.791.732,84
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.198.542,05	3.394.563,45
20. Sonstige Steuern	18.556,55	-29.023,49
21. Jahresüberschuss	48.093.102,54	64.781.837,36
22. Gewinnvortrag	84.369,45	438.032,93
23. Bilanzgewinn	48.177.471,99	65.219.870,29

ANHANG

ZUM JAHRESABSCHLUSS AUF DEN 31.12.2012

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, (nachfolgend „ABG“ genannt) ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 und 4 HGB.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 13 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102) geändert worden ist.

Abweichend vom Formblatt wird auf der Aktivseite der Posten Andere Finanzanlagen und auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und in der Gewinn- und Verlustrechnung die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB verpflichtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

II. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND AUSWEISMETHODEN

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Bei der Gesellschaft als ehemals gemeinnützigem Wohnungsunternehmen besteht aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. Unterschiede zwischen der Handels- und Steuerbilanz bestehen aus Bewertungsunterschieden in den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 944.873), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 50.837), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (T€ 554), Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter (T€ 405) sowie Rückstellungen für Pensionen (T€ 731).

Die steuerlichen Verlustvorträge betragen zum 31. Dezember 2011 bei der Körperschaftsteuer T€ 56.910 und bei der Gewerbesteuer T€ 96.737. Hierfür wurden ebenfalls keine latenten Steuern aktiviert. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde zu legen.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei wird entgeltlich erworbene IT-Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bildet die IT-Software mit Anschaffungskosten unter € 150; diese wird sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Das **gesamte Sachanlagevermögen** wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen be-

wertet. Als Herstellungskosten wurden außer Fremdkosten auch Eigenleistungen aktiviert. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig nach der Restnutzungsdauer- und Restwertmethode. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Erhaltene Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

Die der linearen **Abschreibung** zugrunde liegenden Nutzungsdauern des Sachanlagevermögens betragen:

- 50 Jahre bei Wohnungsneubauten mit Fertigstellung nach dem 1. Januar 1991.
- Für die von der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 übernommenen Gebäude beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre mit Ausnahme der Ballsporthalle Gallus (25 Jahre).
- Garagen, Abstellplätze, Geschäfts- und sonstige Bauten 25 Jahre, Außenanlagen 10 Jahre und Betriebsvorrichtungen 8 Jahre.
- Aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen 20 Jahre, wenn die betreffenden Wirtschaftseinheiten eine Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren haben oder bereits abgeschrieben sind.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab dem 1. Januar 1991 ebenfalls bei Neubezügen die Betriebsvorrichtungen in 8 Jahren, Außenanlagen in 10 Jahren sowie die Baukosten in 25 bzw. 33,3 Jahren abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen 3 und 20 Jahren.

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wurde ab dem Wirtschaftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des An-

lagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut € 410 nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten und **Ausleihungen** grundsätzlich zum Barwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Vollkosten analog zum Anlagevermögen ermittelt.

Die **unfertigen Leistungen** sind in Höhe der noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten angesetzt. Diese sind zu Anschaffungskosten bewertet. Ausfälle aufgrund von Leerständen sind berücksichtigt.

Bei den **anderen Vorräten** handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände, die nach der Durchschnittsmethode zu Anschaffungskosten bewertet werden.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **flüssigen Mittel** wurden zum Bilanzstichtag mit dem Nennwert angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit dieser Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Eine **aktive Steuerabgrenzung** für latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB wurde nicht vorgenommen.

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die in Vorjahren gebildeten und auf Neubau-/Sanierungsprojekte übertragenen **Sonderposten mit Rücklageanteil** gem. § 6b EStG werden auf der Passivseite ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 2,0 % p.a.

Durch den Wegfall der umgekehrten Maßgeblichkeit ist die Möglichkeit, handelsrechtlich weitere Einstellungen in den Sonderposten vorzunehmen, ausgeschlossen. Die Gesellschaft hat von dem Wahlrecht gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und wird den nach § 247 Abs. 3, § 279 Abs. 2 HGB a.F. gebildeten Sonderposten mit Rücklageanteil weiter fortführen.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat November 2012 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 5,04 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines

Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK Frankfurt am Main beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 3,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber ihren Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Gesellschaft bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der Zusatzversorgungskasse nicht möglich.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, die Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZPOSTEN

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenpiegel

	Historische Anschaffungskosten				
	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.12 EUR	EUR	EUR	(+ und -) EUR	31.12.12 EUR
<i>Sachanlagen</i>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.851.164,17	359.707,23	137.492,96	0,00	9.073.378,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	794.027.684,42	16.772.671,75	107.816,51	27.558.359,93	838.250.899,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	193.015.566,98	-545.804,33	0,00	1.672.062,53	194.141.825,18
Grundstücke ohne Bauten	15.030.408,28	149.091,00	0,00	0,00	15.179.499,28
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	388.151,75	0,00	0,00	0,00	388.151,75
Bauten auf fremden Grundstücken	6.592.801,50	0,00	259.095,76	0,00	6.333.705,74
Technische Anlagen	8.256.916,59	112.332,13	508,33	0,00	8.368.740,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.726.055,82	1.188.588,45	1.262.013,93	343,36	20.652.973,70
Anlagen im Bau	56.473.973,84	67.174.370,93	0,00	-19.432.724,23	104.215.620,54
Bauvorbereitungskosten	10.318.035,77	618.412,31	6.828,20	-9.797.698,23	1.131.921,65
	1.104.829.594,95	85.469.662,24	1.636.262,73	343,36	1.188.663.337,82
<i>Finanzanlagen</i>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.357.467,19	0,00	0,00	0,00	147.357.467,19
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	593.807,48	3.000.000,00	84.371,33	0,00	3.509.436,15
Beteiligungen	2.689.429,08	23.193,12	0,00	0,00	2.712.622,20
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	7.251.256,88	0,00	0,00	7.251.256,88
Andere Finanzanlagen	5.455,65	0,00	0,00	0,00	5.455,65
	150.646.159,40	10.474.450,00	84.371,33	0,00	161.036.238,07
	1.264.326.918,52	96.303.819,47	1.858.127,02	343,36	1.358.772.954,33

1) Tilgung

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			Abschreibungen
	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand	31.12.12	31.12.11	2012
	01.01.12 EUR	EUR	EUR	(+ und -) EUR	31.12.12 EUR	EUR	EUR	EUR
	7.499.687,55	947.004,07	137.492,96	0,00	8.309.198,66	764.179,78	1.351.476,62	947.004,07
	385.292.815,05	11.650.873,17	48.854,71	0,00	396.894.833,51	441.356.066,08	408.734.869,37	11.650.873,17
	109.640.253,29	4.116.612,20	0,00	0,00	113.756.865,49	80.384.959,69	83.375.313,69	4.116.612,20
	2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	12.277.150,38	12.128.059,38	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	388.151,75	388.151,75	0,00
	4.890.568,50	243.885,00	259.095,76	0,00	4.875.357,74	1.458.348,00	1.702.233,00	243.885,00
	5.702.339,59	201.843,13	508,33	0,00	5.903.674,39	2.465.066,00	2.554.577,00	201.843,13
	17.361.227,82	1.479.811,47	1.218.417,95	343,36	17.622.964,70	3.030.009,00	3.364.828,00	1.479.811,47
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.215.620,54	56.473.973,84	0,00
	0,00	6.828,20	6.828,20	0,00	0,00	1.131.921,65	10.318.035,77	6.828,20
	525.789.553,15	17.699.853,17	1.533.704,95	343,36	541.956.044,73	646.707.293,09	579.040.041,80	17.699.853,17
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147.357.467,19	147.357.467,19	0,00
			2)					
	24.605,92	0,00	3.575,47	0,00	21.030,45	3.488.405,70	569.201,56	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.712.622,20	2.689.429,08	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.251.256,88	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.455,65	5.455,65	0,00
	24.605,92	0,00	3.575,47	0,00	21.030,45	161.015.207,62	150.621.553,48	0,00
	533.313.846,62	18.646.857,24	1.674.773,38	343,36	550.286.273,84	808.486.680,49	731.013.071,90	18.646.857,24

2) Zuschreibung

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile **an verbundenen Unternehmen** und **Beteiligungen** (Anteilsbesitz) – d.h. die Unternehmen, von denen die Gesellschaft direkt oder indirekt mindestens 20,0 % der Anteile besitzt – setzen sich wie folgt zusammen:

Name und Sitz		Höhe des Anteils am Kapital %	Eigen- kapital TEUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres TEUR	Stichtag der vorliegenden Information	Anteils- eigner
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	86,83	46.709,0	4.317,5	31.12.12	ABG
Frankfurter Aufbau-AG, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	70.545,4	38.561,6	31.12.12	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	25.831,1	86,9	31.12.12	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,81	104.395,7	2.334,0	31.12.12	ABG
ABG Erste Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		100,00	23,2	-1,1	31.12.12	ABG
ABG Zweite Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		100,00	23,2	-1,1	31.12.12	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		100,00	23,3	-1,1	31.12.12	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)		100,00	25,0	0,0	31.12.12	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26,0	2.071,6	31.12.12	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000,0	956,0	31.12.12	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25,0	468,2	31.12.12	FAAG
PH Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	132,6	650,4	31.12.12	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	23,8	-1,0	31.12.12	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	23,6	-1,2	31.12.12	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	23,8	-1,0	31.12.12	ABG
3. Assoziierte Unternehmen						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	129,3	11,1	31.12.12	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	435,0	-293,6	31.12.12	ABG
MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen		50,00	1.607,0	202,7	31.12.12	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	4.788,3	-102,8	31.12.12	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	0,0	52,0	31.12.12	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen						
book-n-drive, Wiesbaden	2)	33,33	110,5	18,5	31.12.12	ABG
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	2)	40,00	5.975,1	23,2	31.12.11	ABG (20,0 %) Hellerhof (20,0 %)

*) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG; Ergebnisse vor Gewinnabführung

**) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Frankfurter Aufbau-AG (FAAG); Ergebnisse vor Gewinnabführung

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG

****) Diese Gesellschaften wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Die mit 2) gekennzeichneten Gesellschaften wurden aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bewertet.

Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 50.971,9 (Vorjahr: T€ 44.287,2) betreffen vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer von T€ 35.670,8 (Vorjahr: T€ 33.978,0) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 13.776,7 (Vorjahr: T€ 8.783,7).

Bei den **anderen Vorräten** in Höhe von T€ 28,2 (Vorjahr: T€ 29,3) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

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

Forderungen	31.12.12	RLZ von mehr
	(31.12.11)	als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	1.959.720,59	30.950,76
	(2.427.673,44)	(41.416,41)
aus Grundstücksverkäufen	667.689,72	667.689,72
	(876.833,22)	(876.833,20)
aus Geschäftsbesorgungstätigkeiten	0,00	0,00
	(2.382,98)	(0,00)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.975,65	0,00
	(292.983,45)	(0,00)
gegen verbundene Unternehmen	41.171.419,67	0,00
	(38.552.483,89)	(0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.284.314,54	0,00
	(2.350.375,62)	(0,00)
gegen Gesellschafter	23.130.547,74	0,00
	(82.652.818,28)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	109.159.340,42	0,00
	(108.217.878,13)	(0,00)
	180.478.008,33	698.640,48
	(235.373.429,01)	(918.249,61)

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 678,6 (Vorjahr: T€ 1.553,3) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus der Ergebnisabführung in Höhe von T€ 38.561,6 (Vorjahr: T€ 35.572,8), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 361,6 (Vorjahr: T€ 0,0) und Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T€ 1.569,6 (Vorjahr: T€ 1.426,4).

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€ 21.000,0 (Vorjahr: T€ 81.300,0) sowie Mietzuschüsse, Kautionen und Belegungsrechte in Höhe von T€ 2.130,5 (Vorjahr: T€ 1.352,8).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen wie im Vorjahr vier kurzfristige Darlehen in Höhe von jeweils T€ 25.000,0 an die Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH, die auf Basis des Drei- bzw. Sechs-Monats-Euribors zzgl. einer Marge gewährt werden.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen:

	31.12.12 TEUR	31.12.11 TEUR
Kapitalisiertes Erbbaurecht	1.782,6	1.801,1
Mietvorauszahlungen	2.365,1	2.454,3
Wartungskosten Software/Hardware	246,8	248,9
Sonstige	49,6	19,2
	4.444,1	4.523,5

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte **Stammkapital** beträgt € 102.532.230,00.

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

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.12 TEUR	Umgliederung (+ und -) TEUR	Einstellung (+) Entnahme (-) TEUR	Stand 31.12.12 TEUR
Kapitalrücklage	38.016,3	0,0	0,0	38.016,3
Bauerneuerungsrücklage	22.181,6	0,0	0,0	22.181,6
Andere Gewinnrücklagen	220.538,8	0,0	60.975,1	281.513,9
	280.736,7	0,0	60.975,1	341.711,8

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde entsprechend den Vorschriften des § 6b EStG erstmals 1997 gebildet und entspricht den steuerlichen Erträgen aus dem Verkauf von Grund und Boden bzw. Gebäuden aus dem Altbestand. Die jährliche Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der planmäßigen Abschreibung der Gebäude in Höhe von 2,0 % p. a.

Der Auflösungsbetrag von € 221.471,00 (Vorjahr: € 221.471,00) wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Von der Übergangsregelung des Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht, so dass der Sonderposten mit Rücklageanteil, unter Anwendung der für ihn geltenden Vorschriften in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung des HGB, beibehalten wird.

Aus der Erstanwendung der durch das BilMoG geänderten Bewertungsvorschriften im Geschäftsjahr 2010 für die **Rückstellungen von Pensionen** resultierte ein Unterdeckungsbetrag von € 2.652.838,00. Die Gesellschaft hat von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und verteilt den Aufwand aus der Umstellung linear über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2012 wurden € 203.312,00 als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf € 2.199.961,00. Die ausgewiesene Rückstellung ist in voller Höhe unverfallbar.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt zusammen:

	31.12.12	31.12.11
	TEUR	TEUR
Jahresabschlusskosten/Veröffentlichung (intern und extern)	239,6	254,6
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	2.250,8	2.228,4
Betriebskosten	7.330,2	9.844,7
Kosten der Verbrauchserfassung	1.391,7	1.349,8
Übrige ausstehende Rechnungen	1.311,0	1.252,0
Altersteilzeit	298,4	401,5
Übrige	672,7	764,5
	13.494,4	16.095,5

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt	Davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.403.877,27 (10.144.948,93)	39.223.780,34 (37.246.913,38)	179.674.763,92 (195.173.125,26)	230.302.421,53 (242.564.987,57)	205.687.230,47 (206.404.623,69)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.996.825,21 (1.898.514,32)	8.992.259,09 (7.831.962,43)	116.974.221,82 (118.002.461,01)	127.963.306,12 (127.732.937,76)	126.796.806,12 (126.566.437,76)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	54.106.558,80 (42.610.059,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	54.106.558,80 (42.610.059,31)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.344.644,86 (3.716.745,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.344.644,86 (3.716.745,46)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.088.075,22 (32.809.653,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	27.088.075,22 (32.809.653,02)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	86.199.221,63 (87.876.389,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	86.199.221,63 (87.876.389,43)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	622.339,09 (622.339,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	622.339,09 (622.339,09)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.621.282,92 (26.207.084,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.621.282,92 (26.207.084,44)	0,00 (0,00)	
	187.382.825,00 (205.885.734,00)	48.216.039,43 (45.078.875,81)	296.648.985,74 (313.175.586,27)	532.247.850,17 (564.140.196,08)	332.484.036,59 (332.971.061,45)	

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind T€ 126.713,9 (Vorjahr: T€ 126.471,4) und in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 3.120,7 (Vorjahr: T€ 1.050,3) solche gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main enthalten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen in Höhe von T€ 81.752,1 (Vorjahr: T€ 84.772,9) Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings, in Höhe von T€ 3.959,6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: T€ 3.012,7) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von T€ 487,6 (Vorjahr: T€ 90,8).

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 36.210,1; Vorjahr: T€ 34.518,5) sowie Anzahlungen im Rahmen von Bauträgermaßnahmen (T€ 17.896,4; Vorjahr: T€ 8.091,5).

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 2.443,1 (Vorjahr: T€ 1.219,1) und im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 13,4 (Vorjahr: T€ 26,6) enthalten.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden überwiegend die Erlösabgrenzungen für im Voraus erhaltene Erbpachtzinsen für das ehemalige Volksbildungsheim von T€ 7.908,9 (Vorjahr: T€ 7.835,8) ausgewiesen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die ausschließlich im Inland erzielten **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt auf:

	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</i>				
Sollmieten	115.613,7	64,7	107.866,3	66,4
Vermietung Bürgerhäuser	16.437,8	9,2	11.842,0	7,3
Umlagen und Gebühren	33.377,1	18,7	32.440,2	20,0
Parkraumbewirtschaftung	173,0	0,1	125,2	0,1
Pachterlöse	49,4	0,0	34,0	0,0
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse	26,3	0,0	34,5	0,0
Sonstige Erlöse	275,5	0,2	279,0	0,2
<i>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</i>	49,0	0,0	54,2	0,0
<i>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	12.748,5	7,1	9.765,7	6,0
	178.750,3	100,0	162.441,1	100,0

Die Veränderungen des Bestandes an **zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Leistungen** haben sich wie folgt entwickelt:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	4.993,0	3.748,0
Bestandserhöhung Betriebskosten	35.286,4	33.963,0
	40.279,4	37.711,0
Bestandsminderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	0,0	0,0
Bestandsminderung Betriebskosten	-33.593,6	-34.740,9
	-33.593,6	-34.740,9
	6.685,8	2.970,1

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.484,9 (Vorjahr: T€ 1.493,6) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 404,8 (Vorjahr: T€ 891,6) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 749,2 (Vorjahr: T€ 858,8) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen, T€ 221,5 (Vorjahr: T€ 221,5) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 183,0 (Vorjahr: T€ 142,2) auf Erträge aus Erbbauzinsen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** gliedern sich wie folgt auf:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Betriebskosten	37.589,8	33.848,9
Instandhaltungskosten	62.668,6	58.106,1
Andere Aufwendungen	10.407,1	7.901,8
	110.665,5	99.856,8

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 486,0 (Vorjahr: T€ 476,1) sowie Pacht aufwendungen von T€ 9.581,4 (Vorjahr: T€ 7.065,2) enthalten.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten im Wesentlichen die angefallenen Baukosten für eine Bauträgermaßnahme in Frankfurt am Main.

Das im Vorjahr unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ausgewiesene Entgelt an die SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH für die Betriebsführung der Bürgerhäuser wird im Berichtsjahr unter den **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** in Höhe von Mio. € 7,3 (Vorjahr: anteilig Mio. € 3,0) ausgewiesen. Die Änderung des Ausweises erfolgte zur sachgerechteren Trennung der betriebsbedingten Aufwendungen von den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen.

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von T€ 1.808,0 (Vorjahr: T€ 1.208,4) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen von T€ 773,8 (Vorjahr: T€ 1.517,7).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** gliedern sich wie folgt:

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	7.273,2	6.095,0
Darlehenszinsen anderer Kreditgeber	902,7	832,5
Kosten Darlehensaufnahmen	10,9	109,8
Zinsen Bestandsbewirtschaftung	8.186,8	7.037,3
Darlehenszinsen Photovoltaikanlagen	45,2	44,6
Sonstige Zinsen	184,3	14,1
Zinsen an verbundene Unternehmen	381,2	767,7
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen	585,1	566,0
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen	29,3	23,8
Sonstige Zinsaufwendungen	1.225,1	1.416,2
	9.411,9	8.453,5

Die **außerordentlichen Erträge** von T€ 19,7 (Vorjahr: T€ 17.975,1) betreffen die Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Unter dem Posten **außerordentlicher Aufwand** werden die **außerordentlichen Aufwendungen** gemäß § 277 Abs. 4 HGB ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Bei den Aufwendungen handelt es sich um Grunderwerbsteuer aus der Verschmelzung der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 in Höhe von T€ 2.077,1 sowie um den Aufstockungsbetrag (1/15) aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG von T€ 203,3 (Vorjahr: T€ 183,3).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 1.743,5 (Vorjahr: T€ 2.162,5) einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer von T€ 2.455,0 (Vorjahr: T€ 2.340,1) für das Geschäftsjahr 2012.

Die **sonstigen Steuern** enthalten die Kraftfahrzeugsteuer in Höhe von T€ 7,4 (Vorjahr: T€ 5,1) sowie die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center und den Hauptsitz der Gesellschaft von T€ 31,1 (Vorjahr: T€ 31,1) und periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 20,0 (Vorjahr: T€ 67,0) aus Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre.

In den folgenden Erträgen und Aufwendungen sind solche gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten:

	2012 TEUR	2011 TEUR
<i>Umsatzerlöse</i>		
aus der Hausbewirtschaftung	2,6	12,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.480,5	9.364,9
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	42,0	15,0
<i>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</i>	56,3	39,4
<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	5,1	39,3
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
aus der Hausbewirtschaftung	4.841,5	4.536,8
aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.300,0	3,5
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	746,2	3.819,5
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	381,2	767,7
<i>Steuern</i>	0,9	0,0

V. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 262 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2012	2011
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	244	277
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	18	33
Auszubildende	5	6

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es bestehen nach § 285 Nr. 21 HGB keine für die Beurteilung der Finanzlage wesentlichen **Geschäfte mit nahestehenden Personen** und Unternehmen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

Haftungsverhältnisse

Für drei verbundene Unternehmen sowie ein Beteiligungsunternehmen wurden 18 (Vorjahr: 20) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 699,1 (Vorjahr: T€ 885,1) übernommen. Das Risiko für eine Inanspruchnahme der ABG aus den Bürgschaften für die Tochtergesellschaften wird als gering eingestuft. Des Weiteren besteht zwischen der ABG und der Frankfurter Sparkasse eine Avalkreditvereinbarung von T€ 750,0, die zum Stichtag in Höhe von T€ 625,0 in Anspruch genommen wurde.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

	TEUR
<i>Verpflichtungen aus Erbbauverträgen:</i>	
Im Geschäftsjahr 2012 gezahlte Erbbauzinsen	486,0
Im Geschäftsjahr 2013 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen	28.900,3
<i>Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen:</i>	
fällig 2013	10.005,2
fällig 2014 und 2015	20.010,4
<i>Verpflichtungen aus Wartungsverträgen:</i>	
fällig 2013	1.102,5
fällig 2014 und 2015	2.205,0
<i>Neubau und Sanierung:</i>	
Noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	111.081,6

Besondere **Finanzinstrumente** und insbesondere Sicherungsgeschäfte nach § 285 Nr. 18 und Nr. 19 HGB, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, sind nicht zum Einsatz gekommen.

Treuhandvermögen

Unter der Bilanz werden als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten die von den Mietern geleisteten Mietkautionen in Höhe von T€ 16.162,3 (Vorjahr: T€ 15.489,4) ausgewiesen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Geschäftsführung

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender), Frankfurt am Main
Rechtsanwalt Dr. jur. Constantin Westphal, Frankfurt am Main (bis 14. Dezember 2012)
Diplom-Volkswirt Steuerberater Ralf Hübner, Mainz (ab 1. April 2013)

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 422,9 (Vorjahr: T€ 563,9).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2012 T€ 4.172,5 (Vorjahr: T€ 4.229,8). Pensionszahlungen wurden in Höhe von T€ 304,0 (Vorjahr: T€ 300,8) geleistet.

Aufsichtsrat

Vorsitzende (bis 31. August 2012):
Oberbürgermeisterin a. D. der Stadt Frankfurt am Main Dr. h. c. Petra Roth, Frankfurt am Main

Vorsitzender (ab 1. September 2012):
Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main Peter Feldmann, Frankfurt am Main

1. Stellvertretender Vorsitzender (bis 15. März 2012):
Edwin Schwarz, Stadtrat a. D. der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

1. Stellvertretender Vorsitzender (seit 15. März 2012):

Olaf Cunitz, Bürgermeister der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

2. Stellvertretende Vorsitzende:

Andrea Ost, Kaufmännische Angestellte, Frankfurt am Main

Peter Bachmann, Kaufmännischer Angestellter, Frankfurt am Main

Berit Beierlein, Bauingenieurin, Schöneck

Mike Blanc, Programmierer, Frankfurt am Main

Uwe Becker, Stadtkämmerer der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Daniela Birkenfeld, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

Peter Curth, Technischer Angestellter, Frankfurt am Main (bis 20. August 2012)

Elvira Damme, Kaufmännische Angestellte, Frankfurt am Main (ab 20. August 2012)

Brigitte Feik, Kaufmännische Angestellte, Frankfurt am Main (ab 20. August 2012)

Ursula auf der Heide, Beraterin, Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

(ab 17. Dezember 2012)

Rüdiger Heinisch, Dipl.-Ingenieur, Frankfurt am Main (bis 20. August 2012)

Helmut Heuser, Fraktionsgeschäftsführer, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

Hans Peter Kemmer, Kaufmännischer Angestellter, Frankfurt am Main (ab 20. August 2012)

Karlheinz Leister, Kfz-Mechaniker, Altstadt

Stefan Majer, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main (bis 20. August 2012/ab 17. Dezember 2012)

Iris Marquardt, Kaufmännische Angestellte, Kelkheim (ab 20. August 2012)

Norbert Rühl, EDV-Koordinator, Frankfurt am Main (bis 20. August 2012)

Elke Sautner, Angestellte, Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main (bis 20. August 2012/ab 17. Dezember 2012)

Prof. Dr. Felix Semmelroth, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main (bis 20. August 2012/ab 17. Dezember 2012)

Lothar Stapf, Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

Volker Stein, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

Klaus Strubel, Kaufmännischer Angestellter, Frankfurt am Main (bis 20. August 2012)

Claus Tischer, Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter, Frankfurt am Main (ab 20. August 2012)

Karin Vater, Dipl.-Kauffrau, Kaufmännische Angestellte, Frankfurt am Main (bis 20. August 2012)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2012 insgesamt € 3.600,00 (Vorjahr: € 4.240,00).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 48.177.471,99 eine Gewinnausschüttung von € 4.752.575,21 vorzunehmen sowie € 43.300.000,00 in die andere Gewinnrücklage einzustellen und € 124.896,78 auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt am Main, 2. April 2013

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker (Vorsitzender)



Hübner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 24. April 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)	(Reichmann)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

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

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

Dem Aufsichtsrat ist nicht bekannt, dass im Geschäftsjahr Interessenkonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

Der Jahresabschluss wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2012 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 48.177.471,99 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 4.752.575,21 € vorzunehmen sowie 43.300.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 124.896,78 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am

Main, am 24.04.2013 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Abschlussprüfer, der auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG, die Bezüge der Geschäftsführung und leitenden Angestellten sowie die Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex geprüft hat, hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates teilgenommen und dem Aufsichtsrat berichtet.

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

Frankfurt am Main, den 13.06.2013



Peter Feldmann
Oberbürgermeister
Vorsitzender
des Aufsichtsrates

Plan auf Lübke-Zentrum

... ohne Angst



ABG geht

Schon vor Baubeginn neues Wohn- und Geschäftshaus im Europaquartier

für die Älteren.

Wie im September dieses Jahres wird mit dem Bau des "Belvivo" begonnen, verkauft ist der Komplex im Europaquartier allerdings jetzt schon.

per E-Mail an abg@abg.de oder telefonisch unter 0431 22700-1000.

RICHTFEST FÜR EUROPAQUARTETT

150 Meter lang - Weiteres Wohn- und Geschäftshaus am ...



Richtfest



Stärkere Durchsetzung

ABG feiert Richtfest für dieses Jahr ...



Das Wohn- und Geschäftshaus entsteht im Europaquartier und verfügt über 122 Wohneinheiten.

West des Europaquartiers das ...

Mitgestalter

Markus Brühl, Leiter ...

KONZERN-LAGEBERICHT 2012

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Konjunktur hat unter dem Einfluss der Finanzkrise in 2012 an Schwung eingebüßt. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2012 im Vergleich zu den beiden Vorjahren mit Zuwächsen von 4,25 % und 3,0 % nur moderat um 0,7 % gestiegen.

Zurückzuführen ist der Rückgang des Wirtschaftswachstums zum einen auf den Abschluss des Aufholprozesses nach der Krise 2008/2009, zum anderen aber auch auf die anhaltende Eurokrise infolge der Finanzierungsprobleme einiger EU-Mitgliedsstaaten sowie die Herabstufung der Kreditwürdigkeit zahlreicher EU-Mitgliedsländer seitens der Rating-Agenturen.

Zum Wachstum insgesamt haben wieder die Exporte, hier allerdings in erster Linie außerhalb des EU-Raumes, und der private Konsum beigetragen, der preisbereinigt um 0,6 % ausgeweitet wurde.

Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 6,8 % und lag damit geringfügig über dem Vorjahresniveau, blieb aber weiter unter der psychologisch wichtigen Drei-Millionen-Marke.

Weiterhin positive Effekte auf Investitionen und Wirtschaftswachstum hat auch der historische Tiefstand des Leitzinses der Europäischen Zentralbank, der im Juli 2012 nach einem kurzen Anstieg wieder auf 0,75 % gesenkt wurde. Der niedrige Zinssatz führte dazu, dass die Unternehmen ihre Investitionen kräftig erhöht haben. Dabei spielten Bauinvestitionen, insbesondere im Wohnungsbau, eine nicht zu vernachlässigende Rolle. So erhöhten sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes die Bauinvestitionen real um 1,3 % (Vorjahr: 9,0 %).

Im Jahr 2012 wurde in Deutschland der Bau von 239.500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, waren das 4,8 % oder 11.100 Wohnungen mehr als im Jahr 2011. Somit setzte sich der bereits im Jahr 2010 beobachtete positive Trend weiter fort. Der hohe Zuwachs aus dem Vorjahr (+21,7 %) konnte aber nicht erreicht werden.

Von den im Jahr 2012 genehmigten Wohnungen waren 211.200 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+5,5 % gegenüber 2011). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+13,3 %) fiel dabei höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+3,6 %). Die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser waren dagegen rückläufig (-5,8 %).

Das Rhein-Main-Gebiet mit der Stadt Frankfurt als Mittelpunkt gehört mit zu den bedeutendsten fünf Wirtschaftsregionen Deutschlands mit steigender Bevölkerung und damit steigender Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, die sich durch niedrige Energiekosten und bezahlbare Nettomieten auszeichnen. So konnte die Stadt Frankfurt am Main Anfang des Jahres mitteilen, dass die Einwohnerzahl auf über 700.000 gestiegen ist.

Diesen Nachfragebedürfnissen kommt der Konzern sowohl durch Bestandsneubauten und Bauträgermaßnahmen als auch durch die seit Jahren erfolgreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten nach.

Insgesamt übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen, in Frankfurt am Main nach wie vor das vorhandene Angebot. Die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Aufgrund des insgesamt bestehenden Nachfrageüberhangs ist die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken.

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

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise befürchtete „Kreditklemme“ hat bisher für die Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen keine Auswirkungen gezeigt, da der Konzern über ausreichend freie Liquidität und gute Bonität verfügt. Allerdings muss man fest-

stellen, dass die Anzahl der Anbieter von klassischen Immobilienfinanzierungen weiter stark rückläufig ist.

Auch der Bereich des Forderungsmanagements hat sich weiter stabilisiert. Die Summe der Einzelwertberichtigungen konnte gegenüber dem Vorjahresniveau gesenkt werden.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES KONZERNS

1. Geschäftsverlauf

Der vom Konzern am 31. Dezember 2012 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 49.762 Wohnungen (davon 333 in der Sanierung) mit einer Gesamtwohnfläche von 3.016.202 m², 949 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 28.723 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 330 Neubauwohnungen mit 245 Stellplätzen und drei Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 128,8 Mio. (Vorjahr: € 108,7 Mio.). Demgegenüber wurden 462 Wohnungen abgerissen und 14 Einfamilienhäuser und Wohnungen aus dem Altbestand veräußert.

Am 31. Dezember 2012 standen 941 Wohnungen mit 54.208 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr: 2,3 %), bezogen auf die Wohnungen. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen insgesamt um T€ 549,4 auf T€ 5.069,7. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so erhöht sich der Anteil von 2,09 % auf 2,24 %.

Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf T€ 3.724,6 und konnten durch das von Jahr zu Jahr erfolgreicher werdende Forderungsmanagement um T€ 1.080,6 gesenkt werden.

Die Abschreibungen auf Forderungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken und betragen T€ 1.564,4 (Vorjahr: T€ 2.173,7).

Wie in den Vorjahren wurden Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten genutzt. Bei preisgebundenem Wohnraum ist die II. Berechnungsverordnung, bei den preisfreien Wohnungen der Frankfurter Mietspiegel zu beachten.

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 110,2 Mio. (Vorjahr: € 103,1 Mio.) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Die **Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG)** bewirtschaftet und betreut 5.440 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 415 Gewerbeobjekte und 1.934 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG.

Zum Anteilsbesitz der FAAG gehören folgende Gesellschaften:

■ FAAG TECHNIK GmbH

Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Die Ertrags- und Auftragslage der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2012 weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt waren 126 (Vorjahr: 124) Arbeitnehmer/innen, davon sechs Teilzeitbeschäftigte, angestellt.

■ Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter sowie die Beratung und Planung beim Bau und Betrieb von Parkhäusern. Die Ertragslage der Gesellschaft ist stabil, die Umsatzerlöse liegen mit € 30,6 Mio. um € 0,2 Mio. unter dem Vorjahreswert. Im Jahresdurchschnitt waren 48 (Vorjahr: 51) Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

■ **ABG Projekte GmbH**

(vormals: Urbane Projekte GmbH)

Die Urbane Projekte GmbH wurde zum Jahresende 2011 in ABG Projekte GmbH umfirmiert. Die Gesellschaft erbringt Projektmanagementleistungen für den Konzernverbund. Darüber hinaus übernimmt sie auch den Vertrieb von Eigentumswohnungen innerhalb des Konzernverbundes und für Dritte. Künftig ist vorgesehen, Bauträgermaßnahmen des ABG Konzerns in der ABG Projekte GmbH zu bündeln und abzuwickeln. Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Gesellschaft neun Mitarbeiter/innen.

■ **Parkhaus Goetheplatz GmbH**

Die 591 Stellplätze werden von der Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH betrieben. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Einnahmen in Höhe von € 2,2 Mio. (Vorjahr: € 2,3 Mio.) erzielt.

■ **Hofgarten Projektgesellschaft mbH**

Die Gesellschaft, ein Joint Venture der FAAG und der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat den Umbau des ehemaligen Wiesenhüttenstifts in der Richard-Wagner-Straße in 81 hochwertige Eigentumswohnungen abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2012 waren rund 95,0 % der Wohnungen an die Käufer übergeben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 50,0. Die Finanzierung der Maßnahme ist durch Bankdarlehen und Gesellschafterdarlehen gesichert. Die Bankdarlehen wurden im Jahr 2012 vollständig getilgt. Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

■ **Hellerhof GmbH**

Am Bilanzstichtag umfasst der Bestand 6.205 Wohnungen, 1.233 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 44 gewerblich genutzte Objekte. Die Investitionen ins Sachanlagevermögen beliefen sich auf T€ 7.175 und betrafen im Wesentlichen Modernisierungen sowie Kosten für den Neubau von 31 Wohnungen. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

■ **MIBAU GmbH**

Die MIBAU GmbH, als kleinstes Wohnungsunternehmen im Konzern, verfügt über einen eigenen Bestand von 1.874 Wohnungen sowie 467 Garagen- und Kfz-

Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten wurde an die Wohnheim GmbH veräußert. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

■ **SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH**

Die SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH hat am 1. August 2011 ihren Betrieb aufgenommen. Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in den 41 Bürgergemeinschaftshäusern und Volksbildungsheimen. Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 136 Arbeitnehmer/innen.

■ **Wohnheim GmbH**

Die Wohnheim GmbH bewirtschaftet 14.691 Wohnungen, 104 gewerbliche Objekte sowie 4.711 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Von den 14.948 Wohnungen sind 8.668 preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 130 Arbeitnehmer/innen.

■ **Merton Wohnprojekt GmbH**

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

■ **MainWERT GmbH**

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

■ **ABGnova GmbH**

Die ABGnova GmbH, Frankfurt am Main, wurde mit Notarvertrag vom 9. Juli 2009 als ein Gemeinschafts-

unternehmen der ABG und der Mainova AG gegründet. Das Stammkapital beträgt T€ 100,0. Beide Gesellschafter sind mit je 50,0 % an der Gesellschaft beteiligt. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Beratungsleistungen im Bereich des Innovationsmanagements und der Energieeffizienz an Gebäuden der Gesellschafter und Dritter. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

3. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende wesentliche Neubaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von € 81,6 Mio. fertiggestellt:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
ABG		
Rödelheimer Landstraße 30 a, b	12	12
Riedberg 1. Bauabschnitt (freifinanziert)	30	30
Riedberg 1. Bauabschnitt (gefördert)	81	58
Hellerhof		
Markomannenweg Ost	18	
Markomannenweg West	13	
Wohnheim		
Jaspertstrasse 71–73, Neubau Kita	1	
FAAG		
Darmstädter Landstraße	11	11
Eschersheimer Landstraße/Cronstettenstraße	108	102
Schwanheim	52	52
„Wohnen am Dom“	12	
	338	265

Für das folgende Geschäftsjahr sind in den einzelnen Gesellschaften folgende Neubauprojekte geplant, bzw. es wurde mit dem Bau bereits begonnen:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
ABG		
Lyoner Straße	145	145
Atzelberg	47	47
Berger Straße 103	24	24
Christian-Pless-Straße (MAN Offenbach)	158	158
Cordierstraße 2–6	17	17
Eulengasse/Am Rötheneck	17	32
Speicherstraße	74	10
Cordierstraße 2–6	17	11
Eulengasse/Am Rötheneck	17	32
Heinrich-Lübke-Siedlung, Quartierszentrum	40	88
Naxos Mietwohnungen	49	49
Offenbach Hafen	178	144
Riedberg 2. Bauabschnitt (freifinanziert)	118	118
Vereinsstraße, An den Röthen (freifinanziert)	96	96
Vereinsstraße, An den Röthen (gefördert)	51	51
Hellerhof		
Neue Mitte Südzeile, Unterliederbach	45	45
Markomannenweg – Nordzeile	35	50
Wohnheim		
Niedwiesenstraße 41–51	64	64
Alkmenestraße o. Nr.	7	7
Bingelsweg 78 a, b	24	24
Renneroder Straße 17–23	33	33
Henriette-Fürth-Straße 9, Neubau Kita	1	
FAAG		
Gelände Glauburgschule (Quartiersgarage)		99
Salvador-Allende-Straße	75	75
	1.332	1.419

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 22,0 Mio. auf € 428,9 Mio. gestiegen, was im Wesentlichen auf eine Steigerung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ € 5,1 Mio.) sowie höhere Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+ € 14,7 Mio.) zurückzuführen ist.

Das Betriebsergebnis (ohne neutrale Sondereffekte wie beispielsweise Rückstellungsaufösungen oder Buchgewinne aus Anlagenabgängen) hat sich von € 67,9 Mio. im Vorjahr auf € 74,6 Mio. im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (inklusive neutraler Sondereffekte) ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gestiegen (+ € 1,0 Mio. auf € 58,6 Mio.). Die Steigerung der Umsatzerlöse wurden dabei durch höhere Bestandsminderungen, geringere sonstige betriebliche Erträge aufgrund des Wegfalls von positiven Sondereffekten aus dem Vorjahr sowie gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung kompensiert.

Das Finanzergebnis ist geringfügig um € 1,0 Mio. gesunken. Maßgeblich hierfür waren vor allem geringere Zinserträge infolge des leicht rückläufigen Volumens an angelegten Mitteln sowie deren dauerhaft niedrige Verzinsung.

Aufgrund des durch Sondereffekte im Bereich der außerordentlichen Aufwendungen beeinflussten Jahresüberschusses ist die Eigenkapitalrentabilität auf 8,3 % (Vorjahr: 9,7 %) gesunken.

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.12		31.12.11	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Anlagevermögen	1.553,8	83,9	1.470,9	79,0
Umlaufvermögen	292,6	15,8	387,3	20,8
Rechnungsabgrenzungsposten	4,6	0,3	4,6	0,2
	1.851,0	100,0	1.862,8	100,0

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von € 646,3 Mio. das sich gegenüber dem Vorjahr um € 45,7 Mio. erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 32,2 % auf 34,9 % resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 41,6 % (Vorjahr: 40,8 %) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 98,8 % (Vorjahr: 102,7 %).

6. Finanzlage

Die nachfolgende Übersicht ist aus der Konzernkapitalflussrechnung (Bestandteil des Konzernabschlusses) abgeleitet:

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Konzernjahresüberschuss	49.971	53.632
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	53.493	52.257
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-8.573	-963
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	-107	3.659
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.640	-5.053
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.996	-6.270
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.423	35.835
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	115.563	133.098
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.458	9.221
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-144.546	-120.080
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-361	-767
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7.986	-1.961
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-25.000
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-150.432	-138.584
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-112	-116
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-4.160	-2.965
Abführung Liquiditätsbestand des Treuhandvermögens „Am Martinszehnten“	-24.816	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	47.812	89.244
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-68.625	-21.531
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-49.901	64.632
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-84.770	59.146
Finanzmittelfonds am 1. Januar	127.392	68.246
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	42.622	127.392
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	31.12.12	31.12.11
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	21.622	44.723
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	21.000	82.669
	42.622	127.392

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns war wie im Vorjahr positiv und hat ausgereicht, um die – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltene – planmäßige Tilgung von Krediten im Geschäftsjahr 2012 von rd. T€ 30.000 zu bestreiten. Die Erhöhung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Anstieg der Neubautätigkeit im Anlagevermögen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2012 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

7. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das neueste Projekt läuft unter dem Arbeitstitel „Aktiv-Stadthaus“. Hier wird ein Haus mit 78 Wohnungen errichtet, das mehr Energie erzeugen wird, als für die Versorgung seiner Bewohner notwendig ist. Das in Plusenergiebauweise nach der EU-Richtlinie 2020 errichtete Gebäude wird mit einer Photovoltaik-Anlage auf Dach und Fenstern sowie der Wärmerückgewinnung aus Abwasser ausgestattet sein.

In den Bestandsimmobilien kommen moderne Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Kraft-Wärme-Koppelung zum Einsatz, die auch bei der Stromerzeugung entstehende Wärme nutzen. Diese dezentralen Kraftwerke können zu einem „virtuellen“ Kraftwerk gekoppelt und gesteuert werden – mit dem Ziel, konventionelle Kraftwerke zu ersetzen.

Der in 2010 begonnene Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Objekte der Konzerngesellschaften wurde in 2011 weitestgehend abgeschlossen. Insgesamt wurde eine Leistung von 1,0 MW/p installiert. Die Finanzierung dieser Anlagen erfolgte durch Darlehen der Bürger/innen der Stadt Frankfurt am Main mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung zwischen 4,0 % und 3,0 %.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Erhöhung der Elektromobilität für die Mieter/innen des Konzerns und die Bürger/innen der Stadt Frankfurt am Main. Zu diesem Zweck werden in Zusammenarbeit mit der Mainova

Stromtankstellen in den Parkhäusern der Gesellschaft und im öffentlichen Raum aufgestellt.

Des Weiteren wurde die Nutzung von Elektrofahrrädern für die Mieter/innen ermöglicht.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu gleich geblieben. Am 31. Dezember 2012 waren 844 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr: 885). In Ausbildung befinden sich zum Bilanzstichtag 17 Mitarbeiter/innen.

III. AUSBLICK

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

Für die Jahre 2013 und 2014 werden jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 56,2 Mio. bzw. € 58,5 Mio. erwartet.

Im investiven Bereich plant die Gesellschaft, jährlich zwischen 300 bis 400 Wohnungen sowohl im preisfreien und geförderten Bereich sowie auch als Eigentumsmaßnahmen zu errichten.

Um diese Pläne zu verwirklichen, hat die Gesellschaft im August 2011 den Kauf des Universitätsgeländes in Bockenheim vom Land Hessen vollzogen. Mit Hilfe von Planungswerkstätten und entsprechender Beteiligung der Bevölkerung sowie der Stadt Frankfurt am Main wird eine einheitliche Entwicklung des Gesamtareals vorgenommen, mit dem Ziel der Realisierung eines neuen Stadtteils mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und kulturellen Einrichtungen. Des Weiteren konnte der Kaufvertrag für den Erwerb des Grundstückes „MAN-Gelände“ in Offenbach vollzogen werden.

Seit Anfang des Jahres 2013 finden intensive Gespräche mit im Umland von Frankfurt am Main gelegenen Städten und Gemeinden statt, mit dem Ziel, weitere Grundstücke zu erwerben bzw. gemeinsam zu entwickeln.

IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. Risikomanagementsystem

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision wurde innerhalb des ABG Konzerns ein Risikomanagementsystem implementiert.

Das Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, um im Bedarfsfall auf das jeweilige Einzelrisiko mit abgestimmten Gegenmaßnahmen zu reagieren und die bestehenden Risiken laufend zu überwachen.

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

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

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

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

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

Termingeschäfte, Optionen oder derivative Finanzinstrumente werden im Konzern nicht eingesetzt.

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

Die Ergebnis- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen ist zufriedenstellend.

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende oder die weitere Entwicklung des Konzerns im wesentlichen Umfang beeinflussende Risiken bestehen nicht.

Für das Kerngeschäft des Konzerns – das Bestandsmanagement – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die bereits auf niedrigem Niveau befindliche Leerstandsquote konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr nochmals gesenkt werden, da die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Frankfurt nach wie vor stabil ist.

Es bestehen Risiken bei Ausfällen von Mietforderungen, denen die Unternehmen des Konzerns jedoch durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen gegenüberreten, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen und des Konzerns ergeben werden.

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

3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Eine Verbesserung der Ertragschancen sieht der Konzern auch durch den weiterhin hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (insbesondere die Durchführung von CO₂-reduzierenden Maßnahmen), der die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern soll.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2013 bis 2017 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 30. April 2013

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA	31.12.12 EUR	31.12.11 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	767.035,78	1.355.015,62
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.180.435.096,08	1.124.387.364,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	188.917.707,96	190.160.372,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.670.364,64	16.521.273,64
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	409.581,75	409.581,75
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.407.610,40	5.809.582,00
6. Technische Anlagen	3.139.775,00	3.311.075,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.270.092,60	4.674.303,27
8. Anlagen im Bau	135.318.774,18	103.593.016,53
9. Bauvorbereitungskosten	2.895.694,36	12.934.874,85
10. Geleistete Anzahlungen	2.593.115,39	2.625.832,53
	1.540.057.812,36	1.464.427.276,51
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.621,72	88.621,72
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	3.509.478,95	3.639.578,84
3. Beteiligungen	1.376.193,12	1.353.000,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	200.000,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	7.769.268,47	8.211,84
6. Andere Finanzanlagen	10.655,65	10.655,65
	12.954.217,91	5.100.068,05
	1.553.779.066,05	1.470.882.360,18
B. UMLAUFVERMÖGEN		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.776.713,68	18.401.771,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.611.207,45	1.496.207,45
3. Unfertige Leistungen	97.383.329,06	103.459.057,88
4. Andere Vorräte	296.514,40	294.344,16
	113.067.764,59	123.651.381,10
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	3.724.580,13	4.805.200,21
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.070.225,35	1.209.518,05
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	370.638,61	390.456,13
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.217.136,37	6.421.422,66
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.031.419,99	5.311.842,78
6. Forderungen gegen Gesellschafterin	23.130.547,74	82.669.036,28
7. Sonstige Vermögensgegenstände	118.373.263,21	118.130.946,27
	157.917.811,40	218.938.422,38
<i>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</i>	21.621.646,80	44.723.343,67
	292.607.222,79	387.313.147,15
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	610,00	1.208,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.556.335,47	4.615.094,05
	4.556.945,47	4.616.302,05
	1.850.943.234,31	1.862.811.809,38
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.Ä. (davon gegenüber Gesellschafterin € 130.720.145,12; Vorjahr: € 130.242.655,70)	133.959.968,45	134.299.636,85
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	360.853,05	283.451,39
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	441.672,45	32.153.824,41
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Spärbüchern)	39.023.353,54	37.095.259,38

PASSIVA	31.12.12 EUR	31.12.11 EUR
A. EIGENKAPITAL		
<i>I. Gezeichnetes Kapital</i>	102.532.230,00	102.532.230,00
<i>II. Kapitalrücklage</i>	48.039.518,81	48.039.518,81
<i>III. Andere Gewinnrücklagen</i>	385.624.117,70	324.649.032,86
<i>IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</i>	47.425.332,93	47.425.332,93
<i>V. Konzernbilanzgewinn</i>	56.043.487,52	71.319.215,14
<i>VI. Anteile anderer Gesellschafter</i>	6.629.318,63	6.629.938,23
	646.294.005,59	600.595.267,97
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.242.027,00	14.338.968,00
2. Steuerrückstellungen	153.435,81	4.841.199,88
3. Sonstige Rückstellungen	29.909.560,69	35.818.573,28
	45.305.023,50	54.998.741,16
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	639.276.458,41	662.072.029,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	284.923.146,30	282.817.572,65
3. Erhaltene Anzahlungen	128.839.509,93	129.134.913,42
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.065.947,89	9.220.280,76
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.241,06	29.791,86
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.701.731,19	57.307.374,68
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	622.339,09	622.339,09
8. Sonstige Verbindlichkeiten	6.265.472,37	29.525.035,42
(davon aus Steuern € 2.832.923,74; Vorjahr: € 1.609.303,41)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 19.867,53; Vorjahr: € 36.600,41)		
	1.121.725.846,24	1.170.729.336,92
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	8.127.719,89	8.118.671,50
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	29.490.639,09	28.369.791,83
	1.850.943.234,31	1.862.811.809,38
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u.Ä.	133.959.968,45	134.299.636,85
(davon gegenüber Gesellschafterin € 130.720.145,12; Vorjahr: € 130.242.655,70)		
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	360.853,05	283.451,39
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	441.672,45	32.153.824,41
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	39.023.353,54	37.095.259,38

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2012 BIS 31.12.2012

	2012 EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	396.789.364,02	391.705.897,38
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	14.725.659,99	1.225,95
c) aus Betreuungstätigkeit	1.011.659,94	1.101.527,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.335.752,36	14.058.421,82
	428.862.436,31	406.867.072,62
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-8.146.459,00	-643.876,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.961.117,83	3.431.308,82
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.965.519,37	18.182.529,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	224.799.005,26	213.947.991,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.951.761,73	7.541.312,58
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.837.883,98	5.185.805,72
	237.588.650,97	226.675.109,61
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	42.298.819,06	42.936.966,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.264.937,85	11.637.235,80
	54.563.756,91	54.574.202,03
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	53.255.694,44	52.084.003,22
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	150.000,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.112.521,93	15.199.027,81
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-130.099,89	265.044,67
10. Erträge aus Beteiligungen	38.806,78	0,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46.751,50	356,88
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.642.214,00	3.905.699,04
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	25.128.343,24	25.740.135,31
14. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	58.591.319,41	57.585.657,04
15. Außerordentliche Erträge	19.960,15	0,00
16. Außerordentliche Aufwendungen	3.071.396,00	302.809,00
17. Außerordentliches Ergebnis	-3.051.435,85	-302.809,00
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.470.396,83	3.628.091,27
19. Sonstige Steuern	98.310,23	22.395,55
20. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	49.971.176,50	53.632.361,22
21. Gewinnvortrag	6.183.714,30	17.798.876,80
22. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	111.403,28	112.022,88
23. KONZERNBILANZGEWINN	56.043.487,52	71.319.215,14

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Stand	Zugang
	01.01.12 EUR	EUR
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	10.174.263,71	360.907,23
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.244.724.082,02	20.448.190,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	422.020.101,64	5.500.729,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.643.986,22	149.091,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	496.909,35	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	11.035.711,01	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	10.730.266,40	174.215,99
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.159.688,18	1.560.091,57
8. Anlagen im Bau	103.593.016,53	99.182.384,56
9. Bauvorbereitungskosten	12.934.874,85	1.741.797,10
10. Geleistete Anzahlungen	2.625.832,53	0,00
	2.860.964.468,73	128.756.500,00
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.621,72	0,00
2. Beteiligungen	5.365.915,33	23.193,12
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	200.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	8.211,84	7.764.104,25
5. Andere Finanzanlagen	10.655,65	0,00
	5.473.404,54	7.987.297,37
	2.876.612.136,98	137.104.704,60

				Abschreibungen	
Zugang aus der Equity-Bewertung EUR	Abgang EUR	Umbuchung (+ und -) EUR	Stand 31.12.12 EUR	Stand 01.01.12 EUR	Zugang EUR
0,00	137.492,96	0,00	10.397.677,98	8.819.248,09	948.887,07
0,00	678.786,36	76.400.617,52	2.340.894.103,20	1.120.336.717,95	40.302.712,91
0,00	216.478,00	2.716.872,84	430.021.226,24	231.859.728,77	9.249.660,30
0,00	0,00	0,00	19.793.077,22	3.122.712,58	0,00
0,00	0,00	0,00	496.909,35	87.327,60	0,00
0,00	287.132,69	0,00	10.748.578,32	5.226.129,01	376.503,00
0,00	508,33	22.541,03	10.926.515,09	7.419.191,40	368.057,02
0,00	2.071.075,26	343,36	32.649.047,85	28.485.384,91	1.913.033,26
0,00	0,00	-67.456.626,91	135.318.774,18	0,00	0,00
0,00	130.290,25	-11.650.687,34	2.895.694,36	0,00	96.840,88
0,00	0,00	-32.717,14	2.593.115,39	0,00	0,00
0,00	3.384.270,89	343,36	2.986.337.041,20	1.396.537.192,22	52.306.807,37
0,00	0,00	0,00	88.621,72	0,00	0,00
106.896,97	0,00	0,00	5.496.005,42	373.336,49	236.996,86
0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00	0,00
0,00	3.047,62	0,00	7.769.268,47	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	10.655,65	0,00	0,00
106.896,97	3.047,62	0,00	13.564.551,26	373.336,49	236.996,86
106.896,97	3.524.811,47	343,36	3.010.299.270,44	1.405.729.776,80	53.492.691,30

			Buchwert		
Abgang	Umbuchung	Stand	Stand	Stand	
	(+ und -)	31.12.12	31.12.12	Vorjahr	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
137.492,96	0,00	9.630.642,20	767.035,78	1.355.015,62	
180.423,74	0,00	1.160.459.007,12	1.180.435.096,08	1.124.387.364,07	
5.870,79	0,00	241.103.518,28	188.917.707,96	190.160.372,87	
0,00	0,00	3.122.712,58	16.670.364,64	16.521.273,64	
0,00	0,00	87.327,60	409.581,75	409.581,75	
261.664,09	0,00	5.340.967,92	5.407.610,40	5.809.582,00	
508,33	0,00	7.786.740,09	3.139.775,00	3.311.075,00	
2.019.806,28	343,36	28.378.955,25	4.270.092,60	4.674.303,27	
0,00	0,00	0,00	135.318.774,18	103.593.016,53	
96.840,88	0,00	0,00	2.895.694,36	12.934.874,85	
0,00	0,00	0,00	2.593.115,39	2.625.832,53	
2.565.114,11	343,36	1.446.279.228,84	1.540.057.812,36	1.464.427.276,51	
0,00	0,00	0,00	88.621,72	88.621,72	
0,00	0,00	610.333,35	4.885.672,07	4.992.578,84	
0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	7.769.268,47	8.211,84	
0,00	0,00	0,00	10.655,65	10.655,65	
0,00	0,00	610.333,35	12.954.217,91	5.100.068,05	
2.702.607,07	343,36	1.456.520.204,39	1.553.779.066,05	1.470.882.360,18	

KONZERN-ANHANG 2012

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS:

Allgemeines

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ angewandt.

Abweichend von der Formblattverordnung wurden bei den Aktiva der Posten Andere Finanzanlagen, bei den Passiva zusätzlich der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung eingefügt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. Wahlrechten bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringenden Vermerke sind im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

Die konzerninterne Bilanzierungs- und Kontierungsrichtlinie wurde von den Konzerngesellschaften bei der Erstellung ihrer Einzelabschlüsse beachtet.

Frankfurter Aufbau-AG (FAAG)

Die FAAG als Tochterunternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH ist ihrerseits Mutterunternehmen. Die FAAG hat von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB Gebrauch gemacht und keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 erstellt.

Das Mutterunternehmen ABG als Organträger garantiert den außenstehenden Anteilseignern der Organgesellschaften – mit Ausnahme der FAAG – eine Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG.

Konsolidierungskreis

Die FRANKFURT HOLDING GmbH (bis 31. Dezember 1995 Muttergesellschaft) wurde am 19. Dezember 1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (bis 31. Dezember 1995 Tochtergesellschaft) verschmolzen. Gleichzeitig wurde eine Umfirmierung in ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, durchgeführt. Die Gesellschaft ist das Mutterunternehmen i. S. d. § 290 HGB.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 12 (Vorjahr: 12) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert; eine detaillierte Übersicht ist als Anlage C zum Anhang beigefügt.

Folgende Gesellschaften wurden unverändert zum Vorjahr nach der Equity-Methode (siehe auch Anlage C zum Anhang) bewertet:

- Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main
- MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen
- ABGnova GmbH, Frankfurt am Main
- Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main

Die nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen weisen zum 31.12.2012 insgesamt Vermögensgegenstände i. H. v. T€ 33.760,8 (Vorjahr: T€ 33.801,0) sowie Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 26.943,6 (Vorjahr: T€ 26.775,3) auf.

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

- Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- book-n-drive GmbH, Wiesbaden

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgt bei Erstkonsolidierungen vor dem 1. Januar 2010 weiterhin nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. Hierbei wird das anteilige Eigenkapital der Tochterunternehmen mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung verrechnet. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile an der Hellerhof GmbH in 2006 entstandene aktivische Unterschiedsbetrag (T€ 674) wird offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Bei Erstkonsolidierungen nach dem 1. Januar 2010 wird bei der Kapitalkonsolidierung aufgrund der durch das BilMoG geänderten Konsolidierungsvorschriften die sogenannte Neubewertungsmethode angewandt.

Die **Equity-Bilanzierung** erfolgt ebenfalls nach der Buchwertmethode. Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2012 der assoziierten Unternehmen.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2012, erstellt.

Auf Abweichungen der Vermögenswerte und Schulden zwischen Konzernabschluss und Steuerbilanz, die auf Konsolidierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, wurden unter Zugrundelegung eines Steuersatzes von 30 % **latente Steuern** berechnet. Da es sich bei allen konsolidierten Gesellschaften um Gesellschaften mit vergleichbaren steuerlichen Verhältnissen handelt, konnte der Berechnung der latenten Steuern ein einheitlicher Steuersatz zugrunde gelegt werden. Hinsichtlich der Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen sowie die Rückstellungen betreffen, wurde das Wahlrecht in Anspruch genommen, auf die Aktivierung der latenten Steuern zu verzichten.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierungsmethoden:

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

Bewertungsmethoden:

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

Das gesamte **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuerbeträge bewertet. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen. Fremdkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen.

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

Neuzugänge an **Wohngebäuden** werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und gewerblich genutzte Gebäude über eine Nutzungsdauer von 33 bis 25 Jahren linear abgeschrieben. Bei den Außenanlagen wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt. Ältere Gebäude werden zum Teil degressiv abgeschrieben.

Soweit erforderlich, werden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

Die **Technischen Anlagen** werden linear über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden im Konzern zeitanteilig linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren vorgenommen.

Geringwertige Anlagegüter wurden entsprechend den in 2008 und 2009 steuerlich geltenden Vorschriften als Sammelposten aktiviert und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben. Seit 2011 werden die geringwertigen Wirtschaftsgüter wieder in voller Höhe abgeschrieben. Aus dieser Änderung ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lage der Gesellschaften.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und **Beteiligungen** sind zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Der Ansatz der **Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, sowie der **Sonstigen Ausleihungen** erfolgte zum Nennwert.

Die abweichend zum Vorjahr am 31.12.2012 gesondert ausgewiesenen **Anteile an assoziierten Unternehmen** werden mit ihrem anteilmäßigen Eigenkapital bewertet (Equity-Bewertung gemäß § 312 HGB). Der Vorjahresausweis (T€ 3.639,9) wurde – ebenso wie die Darstellung der Wertveränderung in der Gewinn- und Verlustrechnung – entsprechend angepasst.

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

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt.

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im

Monat November 2012 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 5,04 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK Frankfurt am Main beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 3,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld ist unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung des jeweiligen Konzernunternehmens gegenüber seinen Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Konzernunternehmen bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der Zusatzversorgungskasse nicht möglich.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen ungewisse Verbindlichkeiten und im Geschäftsjahr 2012 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den

ersten drei Monaten des Jahres 2013 nachgeholt worden sind. Die Rückstellungen wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Dabei sind künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gem. § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr verpflichtend vorzunehmen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist aus dem als Anlage A zum Anhang beigefügten **Anlagenspiegel** zu ersehen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 82.216,6) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 15.166,7) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen haben eine **Restlaufzeit** von mehr als einem Jahr:

- Forderungen aus Vermietung T€ 31,0 (Vorjahr: T€ 41,4)
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen T€ 667,7 (Vorjahr: T€ 876,8)
- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 498,9 (Vorjahr: T€ 503,9)
- Sonstige Vermögensgegenstände T€ 3.970,2 (Vorjahr: T€ 8.605,5)

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

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

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

Eigenkapital

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

Im Geschäftsjahr wurden T€ 4.160,4 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

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

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	EUR	EUR
Stand am 1. Januar 2011	102.532.230,00	48.039.518,81
Kapitalerhöhung		
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter		
Zuführung zu den Gewinnrücklagen		
Übrige Veränderungen		
Konzernjahresüberschuss		
Veränderungen Anteile Dritter		
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter		
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung		
Stand am 31. Dezember 2011 / 1. Januar 2012	102.532.230,00	48.039.518,81
Kapitalerhöhung		
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter		
Zuführung zu den Gewinnrücklagen		
Übrige Veränderungen		
Konzernjahresüberschuss		
Veränderungen Anteile Dritter		
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter		
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung		
Stand am 31. Dezember 2012	102.532.230,00	48.039.518,81

i. H. v. T€ 50.711,2 unter dem Posten **andere Gewinnrücklagen** ausgewiesen.

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

Rückstellungen

Von den **Pensionsrückstellungen** entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T€ 8.705,5. Aus der Erstanwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG für die Rückstellungen von Pensionen resultiert

ein Unterdeckungsbetrag von T€ 4.445. Der Konzern macht von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch und verteilt den Aufwand aus der Umstellung linear über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2012 wurden T€ 735 als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf T€ 3.111.

Die im Vorjahr unter den **Steuerrückstellungen** ausgewiesenen latenten Steuern werden zum 31.12.2012 als passive latente Steuern in einem gesonderten Posten ausgewiesen; der Vorjahresausweis (T€ 28.369,8) wurde entsprechend angepasst.

	Gewinnrücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Unterschiedsbetrag aus der Kapital- konsolidierung	Konzern- eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	286.649.032,86	6.634.272,77	58.835.484,03	47.425.332,93	550.115.871,40
					0,00
			-3.036.607,23		-3.036.607,23
	38.000.000,00		-38.000.000,00		0,00
		112.022,88	53.520.338,34		53.632.361,22
		-116.357,42			-116.357,42
	324.649.032,86	6.629.938,23	71.319.215,14	47.425.332,93	600.595.267,97
					0,00
			-4.160.416,00		-4.160.416,00
	60.975.084,84		-60.975.084,84		0,00
					0,00
		111.403,28	49.859.773,22		49.971.176,50
		-112.022,88			-112.022,88
					0,00
	385.624.117,70	6.629.318,63	56.043.487,52	47.425.332,93	646.294.005,59

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

	TEUR
Gewährleistung	1.774,6
Modernisierungsmaßnahmen	3.533,5
Instandhaltung	2.668,0
Betriebskosten	14.307,2
Personalbezogene	
Verwaltungsaufwendungen	6.408,8
Andere	1.217,5
	29.909,6

Verbindlichkeiten

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

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

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

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

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Forderungen gegen Gesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen sonstige Vermögensgegenstände bzw. sonstige Verbindlichkeiten.

Die **Passiven latenten Steuern** betreffen im Wesentlichen den Steueranteil des im Jahresabschluss eines einbezogenen Unternehmens bilanzierten Sonderpostens mit Rücklageanteil.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 310.330 (Vorjahr: T€ 300.910), Umlagen und Gebühren von T€ 85.760 (Vorjahr: T€ 90.134), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 135 (Vorjahr: T€ 160) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 564 (Vorjahr: T€ 502).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind unter anderem T€ 1.817 (Vorjahr: T€ 5.208) Erträge aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 1.040 (Vorjahr: T€ 2.811), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 569 (Vorjahr: T€ 1.964) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 2.821 (Vorjahr: T€ 797), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 1.813 (Vorjahr: T€ 1.894) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatzleistungen von T€ 2.780 (Vorjahr: T€ 3.143) enthalten.

	EUR	EUR
	31.12.2012	31.12.2011
Unfertige Leistungen	7.144.660,35	8.655.491,39
Forderungen aus		
Vermietung	16.128,39	100.492,39
Betreuungstätigkeit	348.282,05	4.731,45
anderen Lieferungen und Leistungen	1.773.523,63	1.908.226,72
Sonstige Vermögensgegenstände	598.050,36	209.036,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	261.270.005,63	261.533.431,68
Erhaltene Anzahlungen	6.655.262,88	7.673.769,70
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	39.140,50	36.369,05
Lieferungen und Leistungen	3.357.206,41	2.355.994,16
Sonstige Verbindlichkeiten	3.270.155,66	2.330.053,81

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Summe der	Restlaufzeit			Davon	Art und Form der Sicherheit
	Verbindlichkeiten	unter einem Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	639.276.458,41 (662.072.029,04)	29.275.489,05 (28.274.381,60)	107.703.685,09 (105.466.774,12)	502.297.284,27 (528.330.873,32)	604.160.806,71 (613.994.177,36)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	284.923.146,30 (282.817.572,65)	6.603.476,32 (6.597.902,81)	26.453.599,51 (25.561.252,69)	251.866.070,47 (250.658.417,15)	283.172.349,86 (281.548.339,94)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	128.839.509,93 (129.134.913,42)	128.839.509,93 (129.134.913,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	8.065.947,89 (9.220.280,76)	8.065.947,89 (9.220.280,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Betreuungstätigkeit	31.241,06 (29.791,86)	31.241,06 (29.791,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	53.701.731,19 (57.307.374,68)	53.474.823,14 (57.016.636,11)	226.908,05 (290.738,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	622.339,09 (662.339,09)	622.339,09 (662.339,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.265.472,37 (29.525.035,42)	6.265.472,37 (29.524.470,06)	0,00 (565,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.121.725.846,24 (1.170.769.336,92)	233.178.298,85 (260.460.715,71)	134.384.192,65 (131.319.330,74)	754.163.354,74 (778.989.290,47)	887.333.156,57 (895.542.517,30)	

(in Klammern jeweils Vorjahr)

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	TEUR	(Vorjahr TEUR)
Betriebskosten	93.532,9	(90.070,2)
Instandhaltung	110.244,9	(103.149,9)
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.021,2	(20.727,9)
	224.799,0	(213.948,0)

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

Die **Aufwendungen für die Altersversorgung** belaufen sich auf T€ 4.137,2 (Vorjahr: T€ 3.500,4).

In den **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** sind außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. T€ 96,8 enthalten.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen Zuschreibungen auf die Beteiligung an der MainWERT GmbH.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** betreffen Abschreibungen auf die Beteiligungsbuchwerte an der Merton Wohnprojekt GmbH, der ABGnova GmbH sowie an der CP Campus Projekte GmbH.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten.

Unter den **außerordentlichen Aufwendungen** werden nach § 277 Abs. 4 HGB die Aufwendungen ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Bei den Aufwendungen handelt es sich um Grunderwerbsteuer aus der Verschmelzung der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 (T€ 2.077,1), einen Mehraufwand infolge der Übertragung von zwei Versorgungsanwartschaften (T€ 259,5) so-

wie den Aufstockungsbetrag aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG (T€ 734,9).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer, Steuererstattungen für frühere Jahre sowie Aufwendungen aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T€ 1.120,8).

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

ERGÄNZENDE ANGABEN

Zusammenstellung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB)

	TEUR	(Vorjahr TEUR)
Neubauten und Modernisierung	160.195,0	(158.033,9)
Erbbauzinsverpflichtungen	45.969,3	(45.898,9)
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	32.263,3	(32.786,9)
	238.427,6	(236.719,7)

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2012 in Höhe von T€ 910,4 (Vorjahr: € 12,2 Mio.).

Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus Bürgschaften. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft. Des Weiteren besteht eine Avalkreditvereinbarung von T€ 750,0, die zum Stichtag in Höhe von T€ 625,0 in Anspruch genommen wurde.

Im Geschäftsjahr 2012 waren im Konzern durchschnittlich 840 (Vorjahr: 874) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 767 vollzeit- und 73 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 135,5, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 11,0 und für sonstige Leistungen auf T€ 0,00.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 454,9 (Vorjahr: T€ 607,9).

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T€ 847,8 (Vorjahr: T€ 799,8) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2012 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 3,6 (Vorjahr: T€ 4,2).

Frankfurt am Main, 30. April 2013

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 23. Mai 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)	(Reichmann)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Impressum

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

Konzept und Gestaltung:

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

Text:

Andreas Mauritz, Jockgrim

Fotografie:

Seite 04 (oben): Andreas Mauritz;
Seite 04 (Mitte und unten): Dirk Dick;
Seite 05 (unten): Alex Kraus;
Seite 05 (Mitte), 12, 14, 30, 31:
Animation, ABG FRANKFURT HOLDING;
Seite 19: RMV/Stefanie Kösling;
Seite 35: Animation, HOCHTIEF;
Alle anderen Bilder: Jochen Müller,
Frankfurt am Main

Druck:

Hassmüller Graphische Betriebe GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main



ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Elbestraße 48
60329 Frankfurt am Main

Tel.: 069 2608-0
Fax: 069 2608-277

E-Mail: post@abg-fh.de
Internet: www.abg-fh.de