



**365 TAGE**  
Geschäftsbericht  
2017

## Kennzahlen 2017

### Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Wohnungen (Anzahl)	51.616	51.456	51.165	50.661	50.269
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	930	932	949	956	953
Parkplätze (Anzahl)	33.098	32.876	32.057	30.768	29.650
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	778	789	789	797	812
Instandhaltung (TEUR)	118.288	117.275	115.103	112.127	108.939
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	225.218	208.872	175.562	148.056	131.719
Anlagevermögen (TEUR)	2.193.534	2.041.177	1.913.041	1.803.273	1.693.727
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.192.088	1.180.531	973.442	1.011.862	930.313
EBITDA (Mio. EUR)	173	188	185	151	150
Bilanzsumme (TEUR)	2.556.171	2.419.311	2.148.219	2.078.927	1.918.717
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	94.294	77.597	90.627	68.200	64.982
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	37,5	36,1	37,4	34,8	34,4
Umsatzerlöse (TEUR)	483.519	472.883	456.738	448.085	451.023

# Geschäftsbericht 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ABG FRANKFURT HOLDING hat sich im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich weiterentwickelt. In diesem Geschäftsbericht informieren wir Sie mit Beispielen aus den Bereichen Stadtentwicklung, Wohnen und Architektur über die innovative und soziale Kompetenz unseres Unternehmens.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.



Frank Junker  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der ABG FRANKFURT HOLDING



Ralf Hübner  
Geschäftsführer  
der ABG FRANKFURT HOLDING

# Inhalt

## IMPRESSUM

Veröffentlichung von Texten und Bildern  
nur mit der Genehmigung der  
ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Konzept und Gestaltung:  
Karnath & Partner GmbH & Co. KG, Ffm

Text:  
Andreas Mauritz, Jockgrim

Fotografie:  
Jochen Müller, Ffm, alle Bilder außer  
- Ernst Wrba, S. 6  
- Rainer Rueffer, S. 6  
- Herbert Kratzel, S. 6, 7, 9, 13, 19, 22, 35, 38-39, 47  
- Bernd Kammerer, S. 7  
- Alexander Paul Englert, S. 7  
- Ralf Pelkmann, S. 8, 11, 46, 77  
- ABG, S. 14  
- Andreas Mauritz, S. 21, 28, 33, 34, 36  
- Kirsten Bucher, S. 42  
- Unipor, München, S. 44  
- Dr. Heike Hambrock, S. 46

Druck:  
Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG, Ffm

## ABGesprochen

Rückschau	06
Konzern in Zahlen	08
Interview	10

## ABGebildet

1. Riedberg 1	18
2. Riedberg 2	26
3. Service-Center Mitte	32
4. Baumanagement im Gesundheitswesen	40
5. Bauen für 10 Euro	42
6. Neubauprojekte	46

## ABGerechnet

### Jahresabschluss 2017 ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Lagebericht 2017	49
Bilanz zum 31. Dezember 2017	58
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	60
Anhang 2017	61
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	74
Bericht des Aufsichtsrates 2017	78

### Konzernabschluss 2017 ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017	81
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	88
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2017	90
Konzern-Kapitalflussrechnung 2017	91
Konzern-Eigenkapitalpiegel 2017	92
Konzernanhang 2017	94
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	106

# Rückschau



## 1 JANUAR

**Spatenstich:** „Im Wiener“, Oberrad, kostengünstiger Wohnungsbau als „Frankfurter Modell“.



## 2 FEBRUAR

**Umbau:** Büros werden Wohnraum. Am Bügel entstehen im März 2018 bezugsfertige Wohnungen.



## 3 MÄRZ

**Gründung:** EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main GmbH, Gesellschafter zu gleichen Teilen ABG FRANKFURT HOLDING und Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH.



## 3 MÄRZ

**Spatenstich:** Wohnpark Lyoner Straße mit 118 Mietwohnungen in Passivhausweise, 63 Wohnungen gefördert.



## 4 APRIL

**Dialog:** Platensiedlung, Freiflächendialog 01, über die Neugestaltung der Innenhöfe mit den Anwohnern.



## 6 JUNI

**Spatenstich:** Wohn- und Geschäftshaus an der Riedbergallee, 97 Wohnungen, davon 29 geförderte.



## 6 JUNI

**Spatenstich:** 12 Mehrfamilienhäuser im Riedberger Westflügel. 115 Mietwohnungen, davon 35 geförderte im „Frankfurter Mittelstandsprogramm“, Tiefgarage.



## 7 JULI

**Spatenstich:** Neubau von drei Mehrfamilienhäusern im Markomannen- und Alemannenweg, Unterliederbach, 27 geförderte Wohnungen und Tiefgarage.



## 8 AUGUST

**Bezugsfertig:** Quartier „Karlsbader Carré“, Friedberg, 115 Wohnung in Passivhausbauweise, 13 Gebäude mit 2 bzw. 3 Stockwerken.



## 9 SEPTEMBER

**Richtfest:** Das Deutsche Romantik-Museum feiert sein Richtfest.



## 9 SEPTEMBER

**Gallus-Stadtteilfest:** Für zwei Tage ist die Frankenallee eine Fest- und Feiermeile unter dem schönen Motto „Vielfalt statt Einfalt“.



## Konzern in Zahlen

930  
GEWERBLICHE  
EINHEITEN



33.098  
GARAGEN UND  
KFZ-STELLPLÄTZE



51.616 WOHNUNGEN



Ende 2017 wurden in Frankfurt am Main 741.093 Einwohner verzeichnet. Dieses ständige Wachsen der Bevölkerung wird auch in den nächsten Jahren anhalten, mit der Folge einer steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

2018–2022

INVESTITIONS-  
VOLUMEN (€)

2,0 Mrd.



778 MITARBEITER  
PLUS 16 AUSZUBILDENDE

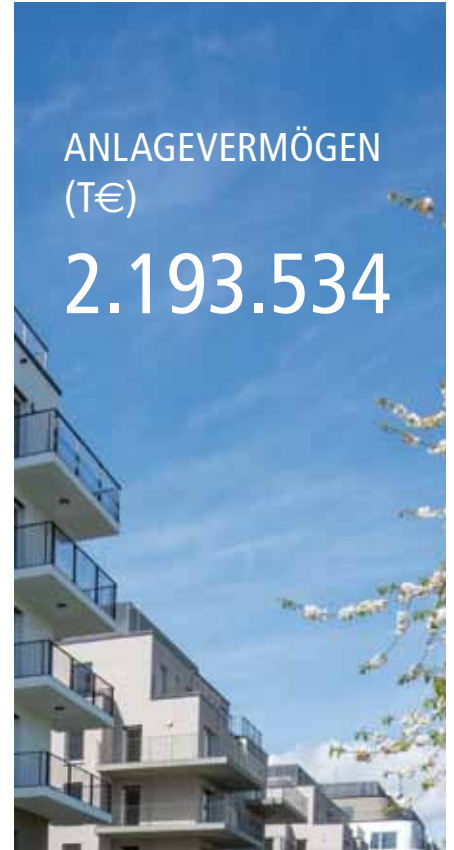


94,3 Mio.  
JAHRESÜBERSCHUSS  
(€)



ANLAGEVERMÖGEN  
(T€)

2.193.534



BILANZSUMME (€)  
2,6 Mrd.

37,5%  
EIGENKAPITAL-  
QUOTE

EBITDA (€)  
173 Mio.

INSTANDHALTUNG (T€)  
118.288

483.519  
UMSATZERLÖSE (T€)

# ABGesprochen

## Interview

ABG-Geschäftsführer Frank Junker  
im Gespräch



---

Bilder:  
Frank Junker,  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der ABG FRANKFURT HOLDING

Rechts)  
Im Wiener, Frankfurter Modellprojekt,  
Stadtrat Mike Josef, Dezernent für  
Planen und Wohnen der Stadt  
Frankfurt am Main und Frank Junker



## Wir sind nach wie vor auf einem wirtschaftlich guten Niveau

*Herr Junker, Wohnen ist nach wie vor das zentrale sozialpolitische Thema. Die Metropolen können ihren Boden nicht vermehren, es werden überall bezahlbare Wohnungen gebraucht. Der Immobilienverband Deutschland hat jetzt erklärt, dass die Spitze der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt erreicht sei. Sehen Sie das auch so?*

Junker: Nein, das sehe ich leider nicht so. Im Moment vernimmt man eher das Gegenteil in Frankfurt-Rhein-Main. Die Preise steigen nach wie vor. Das kann man an den Grundstückspreisen erkennen, die nach oben nach wie vor nicht ausgereizt sind. Das kann man an den Baupreisen erkennen, die im Moment relativ drastisch steigen. Das hängt damit zusammen, dass es kaum noch Kapazitäten auf dem Bauindustriemarkt gibt. Ganze Unternehmen sind weggefallen. Wenn Sie an Holzmann denken oder Walter Bau und wie sie alle heißen und hießen. Dann spitzt sich das eben zu und führt dazu, dass das Produkt Wohnung teurer wird. Im Moment spiegelt der Markt das auf der Verbraucherseite wider. In Frankfurt können Sie derzeit eine Eigentumswohnung für sechs bis zehntausend Euro pro Quadratmeter relativ locker verkaufen. Die wird Ihnen abgenommen. Allerdings ist die Frage, ob das eine richtige Entwicklung ist. Ist die Klientel, die sich das leisten kann, stadtentwicklungspolitisch die, die eine Stadt nur benötigt, oder muss man vielmehr sehen: Welche Stellschrauben habe ich denn, um auch bezahlbaren Wohnraum wieder darzustellen, dass auch jemand, der nicht zur Upper Class gehört, sich in Frankfurt eine Wohnung leisten kann?



*Welche Stellschrauben haben Sie? Welche Stellschrauben hat die Stadt?*

Junker: Die Stellschrauben sind die, dass die Stadt, also der Planungsdezernent Herr Josef, Neubauf lächen ausweist und sagt: Wir müssen einfach wachsen. Wir müssen denen, die hierherkommen, die Möglichkeit geben, dass sie hier wohnen können. Wir machen keinen Closed Shop und sagen: Frankfurt ist jetzt zu, geht doch irgendwo anders hin. Das macht er nicht. Der Planungsdezernent weist Wohnungsneubauf lächen aus, und damit macht er sich nicht immer und überall Freunde. Er wird dafür auch angefeindet. Das ist der eine Punkt. Der andere Punkt ist der, dass man Potenzial innerhalb des Stadtgebietes nach wie vor heben muss in Form von Brachen, in Form von Nachverdichtung. Und man muss noch mehr, als man das in der Vergangenheit getan hat und was wir mit als Initialzündung umgesetzt haben, Wohnen auch als eine Aufgabe der Region verstehen, sich regional mehr vernetzen und mehr Zuweisungen gemeinsam in der Region umsetzen. Dass man sagt: Ihr helft mir beim Wohnen, dafür decke ich beispielsweise den Kulturbereich ab. Dass man das möglicherweise auch mit finanziellen Ausgleichen oder Anreizen bedient und fördert. Das ist etwas, was man aus meiner Sicht tun sollte. Sonst kann man das Problem Wohnen so schnell nicht lösen. Dann führt das eher dazu, dass angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum und des knappen Guts Wohnen die Preise noch nicht am Ende sind, sondern eher nach oben gehen.

*Die Bodenpreise haben Sie damit aber noch nicht gedeckelt.*

Junker: Richtig, die Bodenpreise haben Sie damit nicht gedeckelt. Sie können die Bodenpreise ein Stück beeinflussen, wenn Sie mehr Fläche ausweisen. Aber dann haben Sie auch wieder den Faktor Zeit. Überlegen Sie mal, Sie stellen einen Bebauungsplan auf oder eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Bis die umgesetzt wird, bis Sie die Bodenordnung durchgeführt haben, da gehen Jahre ins Land. Das kann man

**10.000**  
Wohnungen  
bis 2022

auch nicht viel mehr beeinflussen und beschleunigen, weil das Verfahrensregularien aus dem Baugesetzbuch sind. Mittelfristig führt das schon zu einer Entlastung, aber kurzfristig nicht.

*Das gesamte gesellschaftliche Gefüge droht auseinanderzugeraten. Wer kann sich eine Miete von zweieinhalbtausend Euro leisten, wenn er dreieinhalb verdient?*

Junker: Das ist ein Problem. Wir wollen nicht Zustände haben wie in Singapur oder New York, wo die, die es sich leisten können, in der Innenstadt, in Manhattan, wohnen, weil sie es bezahlen können. Die, die es nicht bezahlen können, fahren hunderte von Kilometern zum Teil aus irgendwelchen Vorstädten oder Regionen in die Innenstadt, wo sie ihren Arbeitsplatz haben. Das ist ein Problem, das wollen wir sicherlich nicht. Deswegen sagen wir: Wohnen für Alle. Da gehören diese Facetten, die wir eben skizziert haben, dazu. Da gehört auch dazu, wenn ich Wohnen als eine Aufgabe der Region verstehe, dass der ÖPNV eine Rolle spielt. Dazu gehört, dass man in der Wetterau oder im Kreis Darmstadt oder im Main-Taunus-Kreis die Taktung des Regionalverkehrs erhöht. Dazu gehört, dass man das Angebot am ÖPNV verbessert, indem man den Pendlern nicht zumutet, dass sie morgens um halb acht wie die Sardinen in der Büchse stehen, bis sie in Frankfurt am Hauptbahnhof ankommen, sondern dass man auch mehr Waggon anhängt, damit man etwas kommoder mit dem ÖPNV in die Stadt kommt.

*Gibt es da Gespräche?*

Junker: Da gibt es Gespräche, gar kein Vorwurf gegenüber den Kollegen des RMV. Das ist natürlich eine vielschichtige Thematik und Problematik: Da spielen viele Dinge wie die Gemeindeverkehrsfinanzierung eine Rolle. Aber man muss alle Stellschrauben bedienen, sonst wird man das Problem nicht lösen können.

*Wie wirkt sich denn das bei Ihnen aus, bei der ABG, in den Service-Centern? Werden Sie bestürmt mit Anrufen wie „Wir brauchen dringend eine Wohnung“?*

Junker: Wir haben pro Service-Center, das haben wir ermitteln lassen, eine Telefonhäufigkeit von um die 5.000 im Monat. Das sind ja nicht Menschen, die sich bei ihrem Vermieter bedanken, dass sie eine Wohnung haben. So viele Beschwerden gibt es aber Gott sei Dank auch nicht. Das sind zum größten Teil Wohnungssuchende, die den telefonischen Kontakt

suchen, um nach einer Wohnung nachzufragen. Daraus können Sie den hohen Druck erkennen. Man muss schnell mehr Wohnungen bauen. Sonst wird das irgendwann auch sozialpolitisch fatale Folgen haben.

*Sie haben viele Projekte auf den Weg gebracht, kämpfen sicherlich an manchen Stellen auch mit der Zeit. Verzweifeln Sie manchmal, dass es nicht so schnell geht, wie Sie es sich vorstellen?*

Junker: Wir verzweifeln hier nie. Aufgeben gilt nicht. Es gibt immer einen Weg, wie man das beschleunigen kann oder wie man das, was verloren geglaubt wurde, doch wieder stabilisieren kann. Denken Sie mal an die Hafensinsel Offenbach. Die ist beklagt worden von Frankfurter Hafenanrainern vor dem Verwaltungsgerichtshof in Kassel. Die Hafenanrainer haben letztinstanzlich gewonnen. Das heißt, der Bebauungsplan war eigentlich weg. Trotzdem ist es uns gelungen, mit den Hafenanrainern trotz eines vollumfänglich obsiegenden Urteils in eine Gesprächslage zu kommen. Das war die Zusage, die die Hafenanrainer uns auf den Weg gegeben haben. Wie Sie sehen: Es gibt jetzt einen Bebauungsplan. Der ist belastbar und die Hafensinsel ist komplett entwickelt, größtenteils mit Wohnen. Auch das funktioniert. Wenn man beharrlich dranbleibt und nicht aufgibt, dann kann man das lösen.

*Wie ist das Geschäftsjahr wirtschaftlich für die ABG FRANKFURT HOLDING gelaufen?*

Junker: Das Jahr 2017 ist wirtschaftlich gut gelaufen. Das ist nicht deswegen gut gelaufen, weil wir die Mieten drastisch erhöht haben. Denn es gibt ja eine Mietpreisdeckelung, die wir mit dem Gesellschafter vereinbart haben. Wir sind nach wie vor auf einem wirtschaftlich guten Niveau. Das brauchen wir auch. Wenn wir das nicht halten könnten, dann können wir die Investitionen, die wir vorhaben und im Moment schon tätigen, nicht mehr finanzieren. Wir haben über 51.000 Wohnungen. Die müssen bewirtschaftet werden, die müssen instandgehalten werden. Wir wollen nicht wieder zurückfallen in die Zeiten von vor 1991, als man hier aus der Vorgängerschaft heraus gesagt hat: Wenn es kein Geld gibt, können wir die Immobilien auch nicht bewirtschaften. Dann gehen die irgendwann im Sinkflug genull. Die Wohnungen müssen à jour gehalten werden. Das hat nicht nur was mit dem Bestandserhalt zu tun, sondern auch damit, dass die Bewohnerinnen und Bewohner Anspruch darauf ha-



”

*Das ist ein Problem. Wir wollen nicht Zustände haben wie in Singapur oder New York*



---

Bild:  
Friedberg Housing, Los 1  
Friedberg

ben, dass sie zeitgemäß wohnen. Auf der anderen Seite müssen Sie auch die großen Investitionen in Neubauten bezahlen können. Es ist ja nicht so, dass wir eine Gelddruckmaschine im Keller haben. Wenn wir ein Neubauprojekt realisieren, dann brauchen wir Fremdkapital, sonst ist das nicht finanzierbar. Fremdkapital bekomme ich nur dann, wenn ich ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen bin, wenn ich über entsprechende Einnahmen verfüge und die auch nachhaltig generieren kann. Dann gibt mir die Bank Geld, ansonsten nicht. Ohne Geld kann ich nicht investieren.

*Im Augenblick sind ungefähr 1.500 bis 1.600 Wohnungen in den verschiedenen Projekten im Bau. In den kommenden fünf Jahren wollen Sie bei weiteren 10.000 Wohnungen mit dem Bau beginnen. Wie ist der Stand zum Beispiel im Hilgenfeld am Frankfurter Berg?*

Junker: Hilgenfeld hat konkret Formen angenommen. Wir haben uns die Grundstücke gesichert. Es gab einen städtebaulichen Wettbewerb, den die Stadt Frankfurt gemeinsam mit uns ausgelobt hat. Der Bebauungsplan ist im Entstehen. Wir werden unabhängig von dem Planungsprozess, den die Stadt Frankfurt bewerkstelligen muss, uns nebenbei parallel laufend mit der Erschließung auseinandersetzen. Das haben wir uns in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt auf die Fahnen geschrieben. Wir haben gesagt, wir machen das. Natürlich in Kooperation und unter Einbeziehung der Ämter, die das normalerweise machen müssten. Wir versuchen, damit Zeit zu gewinnen, damit Planungsprozesse nicht so lange dauern, wie sie normalerweise dauern. Da sagen wir, das können wir parallel laufen lassen. Das ist auch ganz wichtig, da wir über die Qualifikationen für die Tiefbauerschließungsplanung im Haus verfügen und vieles machen können, was andere so nicht machen können.

*Geschwindigkeit spielt sicher eine Rolle, damit man schnell Wohnungen zur Verfügung stellen kann. Spielt Geschwindigkeit unter Kostengesichtspunkten auch eine Rolle?*





*Wir werden unabhängig von dem Planungsprozess, den die Stadt Frankfurt bewerkstelligen muss, uns nebenbei parallel laufend mit der Erschließung auseinandersetzen*

Bilder:  
Links)  
Im Wiener, Oberrad

Unten)  
Platensiedlung, Animation,  
Ginnheim, Frankfurt am Main



Junker: Geschwindigkeit spielt unter Kostengesichtspunkten natürlich auch eine Rolle, weil die Baukosten steigen, wenn ich sie mir nicht vorher sichere. Ansonsten spielt Geschwindigkeit immer eine Rolle. Denn jedes Grundstück, das ich liegenlasse, ohne dass ich es bebauen kann, kostet Geld durch die Finanzierung. Auch wenn die Zinsen im Moment niedrig sind. Und ein leer stehendes Grundstück kostet auch Bewirtschaftung und die Grundsteuer läuft weiter. Ich muss das Grundstück sichern. Das ist nicht sinnvoll und deswegen sagen wir, wenn wir ein Grundstück akquiriert haben, dann muss es auch sehr zeitnah bebaut werden.

*Ein Weg, um neuen Wohnraum zu schaffen, ist neben Neubau die Nachverdichtung in bestehenden Quartieren. Hier haben Sie in der Platensiedlung ein Modellprojekt gestartet. Die Pläne liegen vor, Sie haben sie den Menschen, die dort wohnen, vorgestellt. Sie haben im Ortsbeirat mit den Politikern gesprochen. Wenn man sich die Resonanz in der Presse anschaut, sind nicht alle begeistert von den Plänen der ABG. Wie interpretieren Sie die Bedenken der Anwohner?*

Junker: Zunächst mal ist es verständlich, dass der, der da heute wohnt, verunsichert und zum Teil auch verängstigt ist, weil er sich nicht vorstellen kann, was morgen passiert. Heute wohne ich in meiner Wohnung, in meinem Umfeld, und da weiß ich, was passiert und was nicht passiert. Und jetzt kommt jemand und sagt, wir bauen Ihnen da was Neues auf das Dach obendrauf. Und wir setzen Ihnen da in die Grünanlage irgendwas rein. Das kann man sich als Normalbürger schwerlich vorstellen. Wir wissen, dass das anders ist, weil wir da langjährige Erfahrung haben. Aber das kann man nachvollziehen, dass das den Bürger, den Mieter verunsichert. Deswegen investieren wir sehr viel in Kommunikation. Nicht finanziell, sondern zeitlich, indem wir in den Ortsbeirat gehen, indem wir in Mieterversammlungen gehen: in

große Mieterversammlungen, in kleine Mieterversammlungen, um die Mieter mitzunehmen, um ihnen unsere Planung aufzuzeigen.

Da sage ich auch immer ehrlich und klar, es wird eine Zeit geben, in der das nicht angenehm ist, wenn ich da in einer Baustelle oder auf einer Baustelle lebe. Da ist Lärm, da ist Schmutz, das ist so. Aber das Ergebnis zählt. Wenn wir dann auch noch das Konfliktmanagement mit auf den Weg bringen, dann bekommt man das, so die langjährige Erfahrung, so hin, dass es zur Zufriedenheit aller umgesetzt wird. So wie wir das in der Heinrich-Lübke-Siedlung gemacht haben, indem jemand vor Ort ist, der ständig ansprechbar ist für die Mieterinnen und Mieter. Das ist kein einfacher Weg, aber den beschreiten wir. Wir haben jetzt 2017 den Bauantrag eingereicht. Wir gehen davon aus, dass zeitnah die Baugenehmigung erteilt wird, und dann geht es voraussichtlich im Frühjahr 2018 auch los.

*Und Sie sind zuversichtlich, dass auch die Bewohner hinterher sagen: Es war richtig, dass man es so gemacht hat.*

Junker: In der Heinrich-Lübke-Siedlung gab es ähnliche Erfahrungen. Da haben die Menschen auch gesagt: Das ist eine Unverschämtheit und was soll das überhaupt? Wir wohnen hier in Ruhe und Frieden und jetzt kommen Sie und drehen alles von links auf rechts. Oder nehmen Sie eine kleine Maßnahme in der Großen Fischerstraße hinterm Dom. Das ist vielleicht sieben Jahre her. Da haben wir zusammen mit Professor Mäckler ein kleines Häuschen reingesetzt. Da war zuvor eine Grünfläche und auf der Grünfläche stand ein Pavillon, ein ehemaliger Waschraum, wo zum Schluss der Hausmeister sein Büro hatte. Da haben wir gesagt, da setzen wir ein Häuschen rein. Da gab es Ortsbeiratsitzungen, Sondersitzungen im Ortsbeirat und Mieterversammlungen, weil die Menschen gesagt haben: Das kann ja wohl nicht sein. Die Menschen hatten auch Be-



denken, dass man ihnen ins Schlafzimmer schauen kann oder sie nicht mehr auf dem Balkon sitzen können.

Wir haben gesagt: Wait and see, es wird alles gut, da müssen Sie uns ein Stück vertrauen und wir nehmen Sie da auch mit. Wenn Sie heute hingehen, ist das Gebiet aufgewertet. Nicht im Sinne einer Gentrifizierung. Heute sind das Außenanlagen, in denen man sich auch aufhalten kann, weil wir gesagt haben, das gehört mit dazu, dass die Außenanlagen auch aufgewertet werden: dass da Bänke sind, dass da Kinderspielmöglichkeiten sind. Da steht jetzt ein Gebäude in einem Bereich, der früher durch nichts genutzt war. Wenn Sie da heute durchgehen, denkt man sich, das stand eigentlich schon immer da. Wenn Sie die Mieter heute fragen, dann erlebt man oft einen Aha-Effekt, dann sagen die Leute: Wenn ich das gewusst hätte, wie das abläuft und wie das einmal aussieht, dann hätte ich mir nicht so einen Kopf gemacht.

*Was ganz aus dem Fokus gerät, ist das Thema Energie und Wohnen und das Thema nachhaltiges Wohnen. Aber ganz aufgegeben haben Sie das Thema nicht. Sie planen ein Innovationsquartier, wo Sie neue Formen des Wohnens oder des Zusammenspiels von heute möglichen Techniken demonstrieren wollen. Was planen Sie?*

Junker: Wir geben das Thema Energieeffizienz nicht auf. Ganz im Gegenteil. Wir schreiben uns das nach wie vor auf die Fahnen. Wir sagen aber auch: Energieeffizienz, Architektur und Kosten stehen nicht avers zueinander, sondern wenn man das integral angeht, wie wir das machen, dann hat man das kostenmäßig im Griff. Das haben wir mittlerweile in tausenden von Wohnungen praktiziert, ob das die Sanierung von Bestandswohnungen betrifft oder ob das Neubauwohnungen sind. Man muss das Thema in den Griff bekommen, weil wir die Augen nicht verschließen können, dass wir ab 2021 nach Umsetzung einer EU-Richtlinie ohnehin Nahe-Null-Energie-Wohnhäuser bauen müssen. Deswegen sagen wir, wir geben das nicht auf.

Im Innovationsquartier wollen wir mehreres miteinander vereinbaren: intelligente energetische Konzepte, intelligente Mobilität, gemeinschaft-

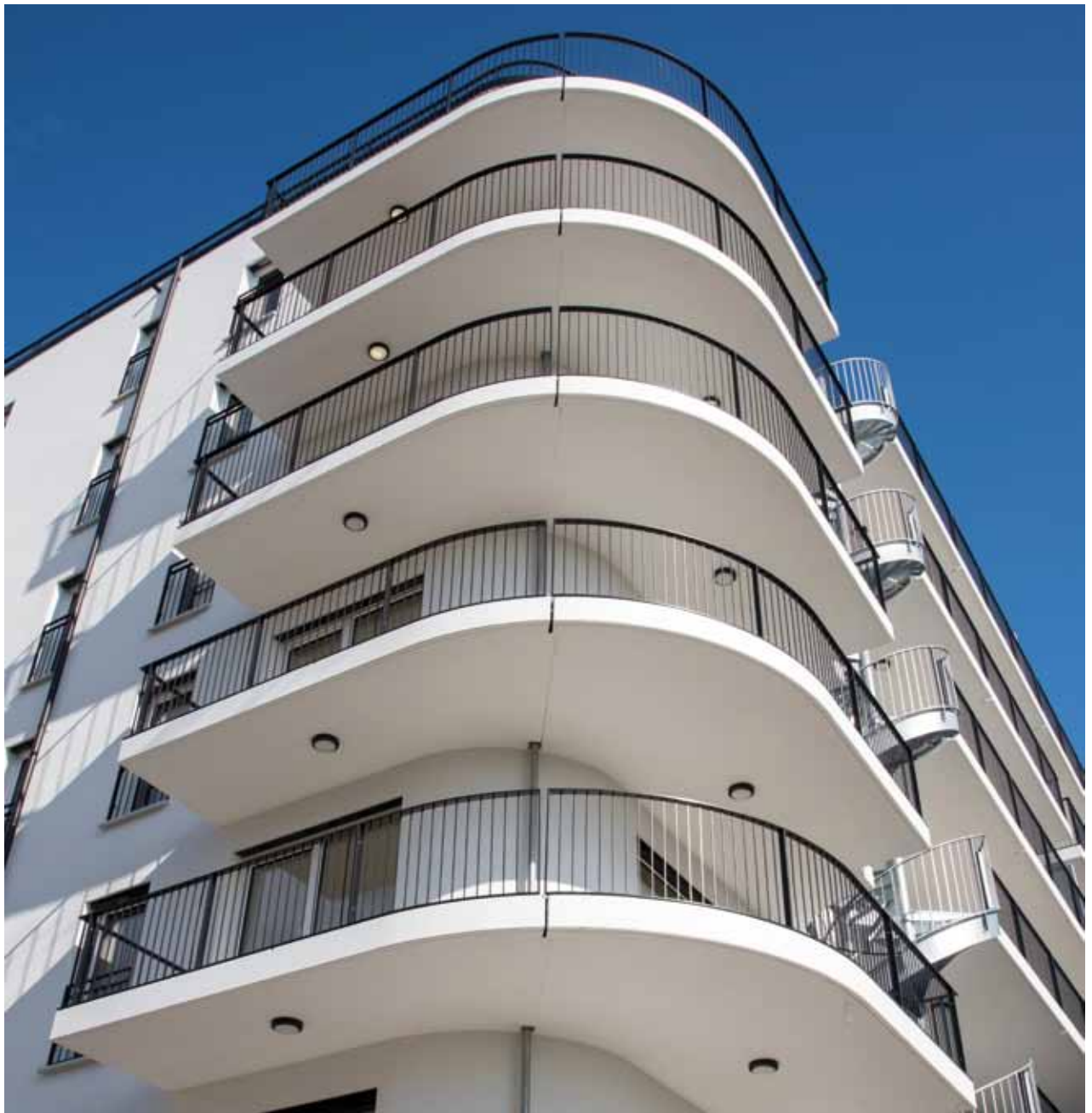
liches Wohnen, möglicherweise auch die Überlegung, ob man eine Hybridschule baut, indem man im Erdgeschoss oder den ersten ein bis zwei Stockwerken eine Schule hat und obendraüber Wohnen. Denken Sie mal zehn Jahre zurück. Da hat man gesagt: Eine Kita und Wohnen, das geht überhaupt nicht, weil der Kinderlärm und Wohnen, das schließt sich aus. Heute gibt es bei der ABG und nicht nur bei der ABG eine ganze Reihe von gemischt genutzten Objekten. Da ist im Erdgeschoss eine Kita. Selbst in preisfreien Wohnlagen, in Eigentumswohnanlagen haben wir das gemacht, weil wir gesagt haben: Das gehört einfach dazu. Und das ist urbanes Wohnen, Wohnen für alle. Da gibt es Gott sei Dank auch eine ganze Reihe von Nachahmern. Warum soll ich das bei einer Schule nicht auch machen und dahingehend Flächen sparen? Eine Schule ist ja nicht sechs, acht Geschosse hoch. Die hat vielleicht zwei, drei Geschosse. Da kann ich immer noch zwei oder innerstädtisch drei Geschosse draufbauen, um dann auch günstigeres Wohnen darzustellen, warum nicht?

”

*Wenn Sie die Mieter heute fragen,  
dann erlebt man oft einen Aha-Effekt*

---

Bild:  
Lyoner Carrée,  
Saonestraße, Frankfurt-Niederrad



# ABGebildet

1

## Frankfurt-Riedberg – ein neuer Stadtteil wird gebaut

---

*Im Norden Frankfurts ist in den vergangenen 20 Jahren mit dem Riedberg ein neuer Stadtteil entstanden. Hier werden, wenn wie geplant im Jahr 2021 alle Hochbauprojekte abgeschlossen sind, einmal rund 15.000 Bürgerinnen und Bürger der Stadt Frankfurt am Main ihr Zuhause haben. Mit einer Größe von 260 Hektar ist dies eine der europaweit größten städtischen Entwicklungsmaßnahmen. Zusammen mit Kalbach bildet der Riedberg heute den neuen Stadtteil Kalbach-Riedberg.*

*Bevor Häuser, Einkaufsmärkte, Kitas, Schulen und Kirchen gebaut werden konnten, musste erst einmal die notwendige Infrastruktur geschaffen werden. Daran haben die Mitarbeiter der FAAG Technik GmbH einen erheblichen Anteil. Sie betreuten einen Großteil der Erschließungsarbeiten auf dem Riedberg im Auftrag der Hessen Agentur Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (ehemals Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen), die die Entwicklungsmaßnahme im Auftrag der Stadt Frankfurt als Treuhänder und Entwicklungsträger ausführte.*



Bild:  
Riedberg Westflügel,  
Frankfurt am Main







## Frankfurt-Riedberg – ein neuer Stadtteil wird gebaut

Frank Leistner, der heute den Geschäftsbereich Tiefbau und Kommunale Infrastruktur bei der FAAG Technik GmbH leitet, kam vor 16 Jahren als Bauleiter auf den Riedberg. „Als wir hier begonnen haben, da gab es eigentlich nichts, nur Felder und einige Feldwege“, erinnert er sich. Damals ging es darum, die grundsätzliche Erschließung des Areals umzusetzen, um so die ersten Hochbauprojekte zu ermöglichen. Der obere Teil der Altenhöferallee war das erste Projekt, für das Leistner als Bauleiter verantwortlich war. „Wir haben die Straße ab dem Kreisel hergestellt, die an die Landesstraße angeschlossen wurde, um erst mal eine Zufahrt in das Gebiet herzustellen“, erzählt er. Mit der Bauleitung des Abschnitts der Riedbergallee in Richtung Süden war damals noch ein anderes Büro beauftragt, auch dieses Projekt hat die FAAG Technik später übernommen. „Die Erschließung wurde dann so vorangetrieben, wie auch die Grundstücke vermarktet wurden.“ Stück für Stück wuchs der neue Stadtteil heran.

Auf über 14 Jahre Riedberg kann auch Dominik Dirnberger zurückblicken. Der Bauingenieur kam aus der Planungsabteilung der FAAG, war zunächst in der Bauüberwachung tätig und übernahm dann von Frank Leistner die Projektleitung für die Erschließung. In der Hochzeit des Projekts waren drei bis vier Mitarbeiter des Unternehmens permanent vor Ort. Zunächst arbeiteten sie in einem Baucontainer, dann stellte der Auftraggeber „eine komfortable Dreizimmerwohnung“, wie Dirnberger erzählt.

Parallel zum Straßenbau galt es, vor den Hochbauprojekten die Erschließung mit der Netzdienste Rhein-Main und der Mainova zu koordinieren. Das Müllheizkraftwerk Nordweststadt liefert 52 Megawatt Wärme zum Riedberg und versorgt ihn so mit Raumwärme, Warmwasser und Strom. „Die Fernwärme war schon ein großes Thema“, erinnert sich Leistner. Für die groß dimensionierte Leitung musste auch eine Druckerhöhungsanlage gebaut werden.





Bilder:  
Oben)  
Dominik Dirnberger  
und Frank Leistner,  
FAAG Technik GmbH

Links)  
Riedbergallee,  
Frankfurt am Main



Die FAAG Technik koordinierte und überwachte zudem den Bau für die Infrastruktur der Versorgung des neuen Stadtteils mit Strom und Wasser sowie für Abwasserleitungen und Kanalschächte.

„Wir haben in den letzten 14 Jahren schätzungsweise annähernd 500 Kanalschächte verbaut und mit Sicherheit 10 Kilometer Kanal verlegt“, erzählt Dirnberger. Die Baustellen liefen nahezu ohne Winterpause und gerade in den letzten Jahren immer unter hohem Zeitdruck, weil die Investoren „schon mit den Füßen gescharrt haben“, damit sie auf ihre Grundstücke kommen. Aber „Hochbau und Erschließung vertragen sich halt nur bedingt. Wenn wir die Straße noch nicht fertig haben, kann einfach noch keiner drüberfahren“, stellt der Bauleiter nüchtern fest.

Hinzu kam die Abstimmung mit der Telekom und dem Betreiber der Kabelnetze, mit dem Straßenverkehrsamt für den Bau der Lichtsignalanlagen, mit dem Amt für Informations- und Kommunikationstechnik für die Anbindung der Schulen und Kitas an das Kommunikationsnetz der Stadt und vieles, vieles mehr. Diese Koordinierungsaufgaben sind für die Tiefbauer alltäglich und nicht besonders schwierig, so Leistner, „aber man darf halt niemanden vergessen, weil wenn jemand nachträglich noch kommt und sagt, ich hätte da gerne noch was, dann ist das natürlich schlecht.“

”

*Als wir hier  
begonnen  
haben,  
da gab es  
eigentlich  
nichts*

Weit vorausschauende Planung ist auch für Dirnberger das Erfolgsrezept bei der Erschließung. „Mit der Zeit weiß man, was man lieber noch einmal nachfragen muss, dann kann man das alles besser planen.“ Die Bauüberwacher fanden sich oft in der Rolle des Projektsteuerers wieder. Die Stadtplaner wollen mitreden, das Grünflächenamt, wenn es um die Spielplätze geht, und viele mehr. „Da hat man relativ viele Leute zu koordinieren, damit man da zum Ergebnis kommt“, sagt Dirnberger. Über die Jahre ist hier eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Ansprechpartnern gewachsen.



## Riedberg-Zentrum – das Herz des Stadtteils

Ein Stadtteil ohne Infrastruktur lebt nicht. Die ersten Bewohner des Riedbergs mussten noch über Baustraßen zu ihren Häusern fahren, zum Einkaufen hatten sie vor Ort keine Angebote. Mit Hochdruck wurde deshalb der Bau des Riedberg-Zentrums am Riedbergplatz mit diversen Ladengeschäften, Cafés und Arztpraxen vorangetrieben. Auch hier musste der Hochbau starten, bevor der Tiefbau fertig war. Während die Pflasterleger auf dem Riedbergplatz daran arbeiteten, die Platten akkurat und „schön in einer Linie“ zu verlegen, oder die Brunnenbauer noch an ihrer Arbeit waren, wollten die Hochbaufirmen natürlich auch auf ihre Baustellen kommen. „Wir haben da immer versucht, uns unsere Baufelder zu erkämpfen, meistens erfolgreich“, erzählt Dirnberger. In vielen Besprechungen mit den jeweiligen Projektsteuerern wurden die Zeitfenster vereinbart und Zugangswege definiert. Für alle verbindlich war der Eröffnungstermin im Dezember 2008: REWE, Aldi, dm-drogerie markt und alle anderen wollten von diesem Tag an ihre Kunden nicht auf einer Baustelle empfangen. „An diesem Tag lagen auch noch 10 Zentimeter Schnee“, erinnert sich Dominik Dirnberger, „da war dann auch rundherum alles fertig, wir haben das hinbekommen, dass das Zentrum in Betrieb gehen und Eröffnung gefeiert werden konnte.“

## Mit Einkaufszentrum und Stadtbahn nimmt der Riedberg Fahrt auf

Seitdem bietet das Riedberg-Zentrum den Bewohnern des neuen Stadtteils eine Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Meilenstein war der Anschluss an die Stadtbahn mit 20 Minuten Fahrzeit in die City im Jahr 2010. Damit nahm die anfangs etwas zögerliche Bebauung des neuen Stadtteils richtig Fahrt auf.

Jetzt wurden die Baugrundstücke auf dem Riedberg für viele Investoren interessant.





Bilder:  
Oben)  
Riedberg-Zentrum

Unten)  
U-Bahn-Station,  
Uni Campus Riedberg



Mit der Stadtbahn kamen auch die Studenten in den neuen Campus Riedberg. Auch an der Erschließung des 22 Hektar großen Areals der Universität mit rund 3.000 Arbeitsplätzen und 8.000 Studenten waren die Mitarbeiter der FAAG Technik beteiligt. Beim Bau der Straßen und Gehwege entlang der Altenhöferallee oder der Max-von-Laue-Straße gab es viele Schnittstellen zu den entstehenden Hochbauten der Universität und den angegliederten Forschungseinrichtungen.

„Alle Projekte wurden unter enormem Zeitdruck erstellt und hatten einen hohen Logistikaufwand“, so Dirnberger, „zum Glück hatte die Uni eine eigene Projektsteuerung, so dass wir da einen zentralen Ansprechpartner hatten.“ Während an der Straße noch gebaut wurde, kam es da schon mal vor, dass für die Anlieferung eines riesigen Elektronenmikroskops provisorisch alle Unebenheiten auf der Straße beseitigt und Rampen gebaut werden mussten, damit die teure Elektronik erschütterungsfrei an ihren Platz kommen konnte. Auch für das große Radrennen „Rund um den Finanzplatz Eschborn“ wurde „hier alles piekfein gemacht“.

## Grüner Stadtteil

Rund 89 der 267 Hektar des Riedbergs sind als Bauland ausgewiesen, 94 Hektar bilden Parks und öffentliche Grünflächen. Diese Zahlen zeigen, dass der Riedberg ein grüner Stadtteil ist. Die größten Parkanlagen sind der Bonifatiuspark und der Kätcheslachpark. Der nach dem Bach Kätcheslach benannte Park hat mit den Anlagen für die Regenrückhaltung auch eine wichtige Aufgabe für die Infrastruktur. In einem kleineren und einem größeren Teich wird das Regenwasser gesammelt, bevor es über spezielle „Drosselorgane“ in den Vorfluter und dann in die Nidda geleitet wird. Der Bau dieser Anlagen war schon „ein Highlight“, erzählt Frank Leistner. „Wir haben hier den Boden nur leicht abgeschält und versucht, die Tonschichten zu erhalten, so dass im Prinzip keine Bodendichtung mehr



aufgebracht werden musste“, ergänzt Dirnberger, „das waren enorme Erdmengen, die im Zuge des ersten Bauabschnitts über Feldwege abtransportiert werden mussten.“ Je mehr Straßen an die Kanalisation angeschlossen wurden, desto mehr Wasser musste während der Bauzeit mit provisorischen Rohrleitungen abgeleitet werden, damit die Erdarbeiten und die Arbeiten an den Absetzbecken vorangehen konnten. Im Sommer wurde das große Becken schon als Badesee genutzt, und auch die Büsche und Bäume sind gut angewachsen.

Die beiden Bauleiter können beim Rundgang durch den Stadtteil viele Geschichten erzählen. Da gab es Skelettfunde aus der Zeit der Kelten oder Eigenheiten von Natursteinen, wenn diese in exakter Linie verlegt werden sollen. Ein vor drei Jahren abgerissener AFN-Sendemast löste Lichtbögen an den Baukränen aus, so dass diese speziell isoliert werden mussten. Bei den Pflasterarbeiten kam es vor, dass eine Firma aus Passau an einem Wochenende über 1.000 Quadratmeter Pflastersteine verlegt hat. Am Montag waren keine Steine mehr da und man musste beim Lieferanten schleunigst Nachschub bestellen. „In Hochzeiten haben wir hier in der Woche 2.000 bis 3.000 Quadratmeter Pflaster just in time anliefern lassen“, erzählt Dirnberger. Auch die von den Planern gewünschten speziellen Betonfertigteile für die Rundungen an den Gehwegen konnten, so Frank Leistner, zunächst von keinem Lieferanten geliefert werden. Es war eine gesonderte Planung und Ausschreibung dafür

nötig: „Heute haben viele Hersteller diese Teile im Programm.“

### „Manchmal denke ich, das ist alles meins“

Die letzte Herausforderung war der Bau des Quartiers „Westflügel“. Nach dem 2011 beschlossenen neuen Bebauungskonzept waren die Straßen und Wege nicht mehr quadratisch, sondern in geschwungenen Linien angeordnet, die sich auch in der Architektur der Häuser fortsetzen. „Okay, haben wir gesagt, vom Eckigen geht man in das Runde, da braucht man auch wesentlich mehr Schächte, um mit dem Kanal der Straße zu folgen“, erinnert sich Dirnberger. In Nachtschichten wurden die Planungen schnellstens angepasst und innerhalb von nur 15 Monaten war die gesamte Infrastruktur mit Fernwärme, Strom und Wasserleitungen fertig.

„Es ist schon beeindruckend, was sich hier auf dem Riedberg alleine in den letzten Jahren getan hat, hier ist ein richtiger, lebendiger Stadtteil entstanden“, resümiert Frank Leistner. „Manchmal denke ich, das ist alles meins“, sieht Bauleiter Dirnberger den Riedberg als sein Projekt, „man kennt hier jeden Quadratmeter Straße und jede Platte von unten und weiß auch eine Geschichte dazu.“ Vor dem Riedberg-Zentrum, auf dem heute das Leben pulsiert, fällt ihm eine Besprechung im Jahr 2006 ein: „Damals war hier noch Acker, da standen wir hier drei Stunden bei 35 Grad in der prallen Sonne und haben mit dem Stadtplanungsamt über Verlegemuster diskutiert.“



Bild:  
Riedbergblick auf  
Frankfurt am Main

”

*Es ist schon beeindruckend, was sich hier auf dem Riedberg alleine in den letzten Jahren getan hat*

---

Bild:  
Riedbergallee,  
Frankfurt am Main





# ABGebildet

2

## „Das ist ein guter, wichtiger Teil von Frankfurt“

---

### Die Ortsvorsteherin Carolin Friedrich im Gespräch über den neuen Stadtteil Kalbach-Riedberg

*„Ich bin hier noch mit dem Pferd über die Felder galoppiert“, erzählt Carolin Friedrich, als wir uns zum Gespräch über den Riedberg an einem ihrer Lieblingsplätze in dem neuen Stadtteil treffen, dem Café Wacker im Riedberg-Zentrum. Ihr Vater arbeitete am Frankfurter Flughafen, so kam die gebürtige Berlinerin nach Frankfurt. Damals wohnte sie noch „auf der anderen Seite der Autobahn“, in Weißkirchen. Vor 18 Jahren ist sie mit ihrer Familie nach Frankfurt-Kalbach gezogen. Seit 2011 ist die CDU-Politikerin hier im Ortsbeirat aktiv. Früher war Kalbach ein sogenannter kleiner Ortsbeirat mit neun Mitgliedern. Im Jahr 2012 wurde daraus der große Ortsbeirat 12 „Kalbach-Riedberg“ mit 19 Mitgliedern und Carolin Friedrich wurde Ortsvorsteherin.*

---

Bild:  
Riedberg-Zentrum,  
Frankfurt am Main







Vor über 20 Jahren, erzählt sie, hatte jeder, der den Bauern und den Landwirten nahestand, den Aufkleber „Keine Retortenstadt auf dem Riedberg“ auf seinem Auto kleben. Abgesehen vom Verlust der wertvollen Felder fürchtete man, dass im Norden Frankfurts ein „Problemstadtteil“ entsteht. Doch als klar war, dass der Riedberg gebaut wird, sagte man sich im Ortsbeirat: „Okay, wenn es dann schon kommt, versuchen wir, das Beste daraus zu machen, dann wollen wir auch mitgestalten und mitentwickeln, um einfach zu schauen, dass wir hier eine Erfolgsgeschichte hinbekommen.“

### Der Ortsbeirat war immer involviert

Von da an arbeitete man eng mit der Stadt, der Hessen Agentur und den Bauträgern zusammen. Ein großes Thema war die Namensgebung der Straßen. Hier setzte sich der Ortsbeirat dafür ein, dass diese nicht nur nach Widerstandskämpfern wie Graf von Stauffenberg oder Paul Apel, sondern auch nach Opfern und Verfolgten des NS-Regimes, wie zum Beispiel Richard Breitenfeld, Bertha Pappenheim oder Ricky Adler benannt wurden. „Wir haben viele Namen vergeben nach Leuten, die sich dagegengestellt haben“, erzählt die Ortsvorsteherin.

In der „Weißen Stadt“ sind die Straßen nach Architekten und Designern benannt, außerdem nach Persönlichkeiten aus Wissenschaft, Politik und Kunst. Wie die Marie-Curie-Straße tragen besonders viele Straßen heute den Namen von Frauen. Auch das war ein Anliegen des Ortsbeirats. „Manchmal hat man auch tief

gesucht, es sind viele Namen dabei, die nicht so geläufig sind.“

Der Ortsbeirat habe sich auch dafür eingesetzt, dass das Riedberg-Zentrum mit vielen Ladengeschäften und Einkaufsmärkten bereits im Jahr 2008 eröffnet wurde, obwohl damals erst rund 2.000 Einwohner in dem neuen Stadtteil lebten. „Das hat dem Standort sehr gutgetan, dass die Menschen sehr frühzeitig dieses Angebot hatten“, sagt Friedrich, „das kommt jetzt schon wieder so langsam an seine Grenzen.“ Der nächste große Entwicklungsschritt war die lange Zeit ungewisse Anbindung an die Stadtbahn. „Nachdem die U-Bahn gebaut war und fuhr, hat man gemerkt, dass der Riedberg in seiner Bebauung unheimlich an Fahrt aufgenommen hat.“ Als der Riedberg geplant wurde, wollte man in Frankfurt vor allem die Abwanderung junger Familien ins Umland verhindern. Mehrfach wurden die Bebauungspläne geändert, der Ortsbeirat war immer involviert. „Dass die Stadtplaner aus heutiger Sicht und unter dem heutigen Wohnungsdruck da ganz anders draufschauen, ist auch klar“, sagt Carolin Friedrich mit Blick auf die Diskussion, die Geschossanzahl der Wohngebäude zu erhöhen. „Bin ich froh, dass wir diese Entwicklung nicht haben, denn genau diese Mischung tut diesem Stadtteil gut.“ Der Riedberg mit seinen vielen Grünzügen sei heute ein „Lebensraum, in dem sich Familien wohlfühlen können“. Sicherlich hätte man im Nachhinein einiges anders machen können, „aber im Großen und Ganzen muss man sagen, sind wir schon sehr stolz darauf, wie dieser Stadtteil gewachsen ist und wie er sich entwickelt hat“.

Zuletzt gab es großen Protest, als ein Investor ein 14-stöckiges Hochhaus westlich des Kätheslachparks bauen wollte. „Das kam bei den Leuten überhaupt nicht gut an“, erzählt Friedrich. Die Sitzung des Ortsbeirats, an der normalerweise um die 20 Besucher teilnehmen, musste in die Aula des Gymnasiums verlegt werden. „Das haben wir gerade mal halbiert“, statt 14 hat das höchste Gebäude des Ensembles jetzt nur noch sieben Geschosse und ist damit immer noch das höchste Gebäude in dem Stadtteil. „Alle waren sich einig, dass man zwar schätzt, in der unmittelbaren Nähe der Stadt Frankfurt zu wohnen, aber doch keine Hochhausiedlung vor der City werden will.“

Die alteingesessenen Kalbacher waren erst skeptisch, was ihre neuen Nachbarn angeht, inzwischen lebe man gut zusammen. Auch der Ortsteil Kalbach sei ja mit Neubaugebieten gewachsen. Das Einkaufszentrum werde von allen genutzt und die Riedberger schätzen, dass sie in







---

Bilder:  
Rechte Seite)  
Gymnasium Riedberg

Linke Seite)  
Ortsvorsteherin  
Carolin Friedrich



Kalbach zwei alteingesessene Bäcker und einen Metzger finden. „Die Kinder gehen auf die weiterführenden Schulen, aufs Gymnasium und IGS. Das verbindet ganz stark.“

### Ein Stadtteil, in dem man sich wohlfühlt

Hat der Riedberg schon eine eigene Identität? „Ja, eine sehr starke sogar“, antwortet die Ortsvorsteherin. „Der Norden hat genauso eine Eigenidentität wie die südlichen Stadtteile von Frankfurt, das ist ein guter, wichtiger Teil von Frankfurt.“ Sehr früh habe sich etwa die ‚Interessengemeinschaft Riedberg‘ oder ein Sportverein gegründet. In Zusammenarbeit mit der Hessen Agentur wurden ein Weihnachtsmarkt und ein Sommerfest auf die Beine gestellt, da ist ein Familienverein und auch die ‚English Speaking Neighborhood‘. Der Riedberg sei sehr international ausgerichtet, „es gibt eine große koreanische und chinesische Community“, hier leben viele Menschen, die zum Beispiel, was die schulische Betreuung angeht, Erfahrungen aus Frankreich, Amerika oder England mitbringen. Man habe es mit Menschen zu tun, die überwiegend sehr gut ausgebildet sind. Viele haben für sehr viel Geld hier Eigentum erworben, „das geht manchmal mit einer Erwartungshaltung und einem Anspruchsdenken einher, das teilweise auch überzogen ist, das muss man auch ganz klar sagen“.

Auch die Universität drückt dem Riedberg ihren Stempel auf. Zusammen mit ihren Forschungseinrichtungen bietet sie viele Arbeitsplätze und es gebe auch einige Studentenwohnheime, „aber die Studenten vermissen hier ein Angebot, wir haben hier kein Studentenleben und abends keine Studentenkneipen“, sagt die Ortsvorsteherin. Wie mit der ‚Begegnungsstätte für Wissenschaft und Kirche‘ am Edith-Stein-Zentrum haben sich einzelne Initiativen gebildet, auch organisieren die Fachschaften zum Beispiel Grillnachmittage am Samstag, „das alles steckt aber noch in den Kinderschuhen, der Campus ist noch ein eigener Stadtteil in sich“.

Der Riedberg ist vor allem ein Familienstadtteil. „Die Menschen, die hierherkommen, fühlen sich hier sehr, sehr wohl und planen auch, für länger hierzubleiben. Wer hierherkommt, der mag den Riedberg sehr und hat ihn sich auch bewusst ausgesucht, weil er eben ein junger Stadtteil ist, weil er diese Mischung hat mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern, mit schönen Spielplätzen und sehr viel Grün.“ Umso erstaunter seien viele junge Familien, wenn sie hier keinen Betreuungsplatz für ihre Kinder finden. „Auch die Kapazität der beiden



Grundschulen ist so, wie sie mal geplant waren, erschöpft“, sagt Friedrich, der Ortsbeirat habe frühzeitig darauf hingewiesen. „Das muss man leider sagen, das ist zu wenig berücksichtigt worden, dass da die Angebote in ausreichendem Maße geschaffen worden sind.“ Kritisiert wird von den Riedbergern auch, dass es in dem Stadtteil so gut wie keine Räume für Versammlungen oder Familienfeste gibt. Und dass in dem jungen Riedberg auch Jugendliche leben, die abends in einem der Parks „noch Party machen“, daran habe sich der Stadtteil „noch nicht so ganz gewöhnt“.



---

Bilder:  
Linke Seite)  
Einkaufszentrum,  
Riedberg

Rechte Seite)  
Straßencafe, Riedberg

”

*Der Riedberg ist vor allem  
ein Familienstadtteil.*

---

# ABGebildet



## Die Service-Center der ABG: Vermieter für 51.000 Wohnungen

---

Über 51.000 Wohnungen hat der Konzern ABG FRANKFURT HOLDING in seinem Bestand – und jedes Jahr kommen einige hundert dazu. Für über 150.000 Bewohner der Stadt Frankfurt am Main ist die ABG der Vermieter. Alle Aufgaben, die damit zusammenhängen, erledigen die rund 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den sieben Service-Centern des ABG-Konzerns. Sie gliedern sich jeweils in Teams für die kaufmännische und technische Betreuung der Wohnungen und ihrer Mieter. Aber wie sieht diese Arbeit im Detail aus? Im Service-Center Mitte der ABG haben wir Immobilienkauffrau Katarina Freier und Bauingenieur Eduard Sinolizyn einen Tag begleitet.

Die Anspannung ist Katarina Freier anzusehen, als wir sie in ihrem Büro in der Niddastraße besuchen. Gerade hat sie den Beschluss für eine Zwangsvollstreckung erhalten, morgen muss sie vor Ort sein, wenn der Gerichtsvollzieher die Räumung der Wohnung durchsetzt. „Wir versuchen wirklich alles, damit es nicht dazu kommt“, sagt die Immobilienkauffrau, aber in diesem Fall gab es keine andere Wahl. Der Mieter hat auf alle Kontaktversuche nicht reagiert und ist mit seiner Mietzahlung massiv im Rückstand. Katarina Freier liebt ihren Beruf, aber das sind Momente, die ihr weh tun. „Wir hatten kürzlich einen ähnlichen Fall, in dem wir die Kündigung zurückgezogen haben. Da hat der Mieter aber auch alles versucht.“ Die Zwangsräumung ist immer das letzte Mittel und alles andere als Alltag für Katarina Freier.

**„Ich muss jetzt unbedingt versuchen, etwas für diese Familie zu finden“**

Das Telefon klingelt und die kaufmännische Sachbearbeiterin sagt einen Satz, den sie an diesem Tag noch oft wiederholen wird: „Sie müssen sich auf unserer Homepage registrieren und abwarten.“ Viele, die auf der Suche nach einer Wohnung sind, rufen bei ihr an. Die Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt ist angespannt, potenzielle Mieter zu finden ist leicht. Viel schwieriger ist es, sich unter den vielen Interessenten für einen zu entscheiden. „Wir berücksichtigen bei der Mieterauswahl viele verschiedene Kriterien. Auch der persönliche Eindruck ist sehr wichtig“, sagt Freier. Die Sachbearbeiter machen Vorschläge, wer eine der verfügbaren Wohnungen aus dem Bestand bekommen soll. Dabei spielen vor allem soziale Kriterien eine Rolle, zum Beispiel ob es sich um eine Familie mit Kindern handelt. Katarina Freier schaut dabei tief in die Lebensverhältnisse der Menschen, es entsteht ein Vertrauensverhältnis. „Es gibt Fälle, bei denen man sich sagt, ich muss jetzt unbedingt versuchen, etwas für diese Familie zu finden.“

Hat die Immobilienkauffrau ihre Vorauswahl getroffen, geht die Akte zu Thomas Eisenacher, dem kaufmännischen Leiter des Service-Centers Mitte. „Meistens ist er mit meiner Entscheidung einverstanden“, so Freier, „aber manchmal bittet er um Rücksprache.“ Ist die Auswahl getroffen, macht sie den Mietvertrag fertig, und schon bald kann der Mieter die neue Wohnung beziehen.



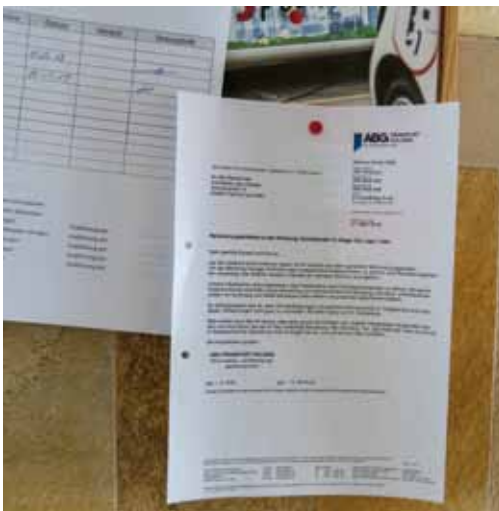
---

Bild:  
Beratungsgespräch im  
Service-Center Mitte



”

*Ich muss jetzt unbedingt versuchen,  
etwas für diese Familie zu finden.*



## 2.000 Bewerber für 186 Neubauwohnungen

Auch die Vermietung der Neubauwohnungen gehört zu den Aufgaben der Service-Center. Von den vielen Neubauprojekten, die gerade bei der ABG laufen, hat das Service-Center Mitte gerade die „Hahnstraße“ im Lyoner Quartier und die „Adickesallee/Bertramstraße“ im westlichen Nordend übernommen. Das bedeutet, dass für jeweils rund 100 Wohnungen zu einem bestimmten Termin neue Mieterinnen und Mieter gesucht werden. „Wenn wir mit Mietinteressenten Kontakt aufnehmen, dann steht uns eine große Anzahl von Rückfragen bevor, Besichtigungstermine müssen vor Ort vereinbart werden, es müssen eine Vielzahl von Unterlagen gesichtet und Mietverträge gedruckt werden“, erklärt Eisenacher. Ein Mitarbeiter alleine schafft das nicht, deshalb werden für solche Projekte Teams von fünf bis sechs Mitarbeitenden gebildet, die sich gemeinsam um die Vermietung kümmern.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist enorm hoch. Insbesondere die Nachfrage nach günstigeren Wohnungen übersteigt deutlich das Angebot. Rund 40 Prozent der Neubauwohnungen der ABG werden gefördert, entweder im „Mittelstandsprogramm“ der Stadt oder im ersten Förderweg. Diese Wohnungen werden über die Bewerberkartei der Stadt Frankfurt belegt. Dennoch werden die Neubauwohnungen in der Hahn- und Bertramstraße schnell vermietet sein, ohne dass eine einzige Anzeige geschaltet werden musste, sagt Katarina Freier. Interessenten können sich auf der ABG-Website gezielt für bestimmte Neubauprojekte registrieren, „nur darüber gab es ca. 2.000 Anfragen für 186 Wohnungen“.

## Rund 50-mal am Tag klingelt das Telefon

Die Vermietung ist bei weitem nicht die einzige Aufgabe von Katarina Freier. Für viele Probleme und Anliegen ist sie die erste Ansprechpartnerin der Mieter. Rund 50-mal klingelt am Tag das Telefon, dazu kommen viele E-Mails. Damit die Anfragen der Mieter und Interessenten künftig noch schneller und besser beantwortet werden können, hat die ABG das Großprojekt „Digitalisierung“ gestartet. Dazu gehört zum Beispiel ein neues Ticketsystem. Über eine zentrale Bearbeitungsplattform können damit die Anfragen dann strukturiert erfasst, abgearbeitet oder weitergeleitet werden. Auch alle Mieterakten werden digitalisiert. Im Frühjahr 2019 soll das Projekt abge-

Bilder:  
Katarina Freier/Büro  
Service-Center Mitte

geschlossen sein. Bis dahin wird auch die Telefonanlage umgestellt. Mieter erreichen das Unternehmen dann über eine zentrale Telefonnummer, von der aus die Anrufer an den richtigen Ansprechpartner weitergeleitet werden.

Katarina Freier hat früher in einem Security-Unternehmen gearbeitet. Vor drei Jahren machte sie eine Umschulung zur Immobilienkauffrau: „Ich habe mich erst für einen Praktikumsplatz hier beworben und später um eine Stelle, ich wollte unbedingt zur ABG.“ Heute ist sie verantwortlich für rund 1.100 Wohnungen im Stadtteil Bockenheim. „Auch wenn ich erst seit einem Jahr hier bin, kenne ich schon etwa 50 Prozent der Mieter. Die kommen in die Mietersprechstunde oder rufen an, ob es um die Müllentsorgung oder eine Mietbescheinigung geht.“ Alltag für Katarina Freier.

### „Kommunikationsfähigkeit ist ein wichtiges Kriterium“

Die Voraussetzung für eine Stelle in der kaufmännischen „A bis Z“-Bearbeitung in einem Service-Center der ABG ist die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann. Darüber hinaus ist für den kaufmännischen Leiter die „Kommunikationsfähigkeit“ der Bewerber ein wichtiges Kriterium, denn oft führen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch schwierige Gespräche mit den Kunden. „Die Fähigkeit, auch mal zuhören zu können und auf das Gegenüber einzugehen, ist wichtig, auch wenn man nicht immer alle Wünsche erfüllen kann“, sagt Eisenacher. Gerade dann, wenn ihnen geschildert wird, wie dringend eine Wohnung gebraucht wird. „Dann ist es für die Kollegen nicht ganz einfach, den Wohnungssuchenden die Hoffnung zu erhalten, niemanden kalt abzuweisen, aber dennoch überzubringen, dass es schwierig ist.“

Gute externe Mitarbeiter für diese Aufgabe zu finden, wird „zunehmend schwieriger“, so Eisenacher. Jedes Jahr stellt die ABG deshalb sechs Auszubildende in diesem Bereich ein. „Wir geben uns viel Mühe mit unseren Auszubildenden, was z. B. innerbetrieblichen Unterricht angeht, so dass sie in der Regel gut abschneiden bei ihrer Abschlussprüfung und zu einem großen Anteil übernommen werden.“ Viele machen wie Katarina Freier erst ein Praktikum bei der ABG, und wer da einen guten Eindruck hinterlässt, hat natürlich gute Chancen auf einen Ausbildungsplatz.



Bild:  
Hahnstraße,  
Lyoner Quartier,  
Frankfurt am Main





---

Bilder:  
Eduard Sinolizyn,  
Schloßstraße, Bockenheim,  
Frankfurt am Main



## Ältere Menschen kämpfen oft mit der Einsamkeit

Bei der Sachbearbeiterin klingelt wieder das Telefon. Eine Mieterin braucht eine Mietbescheinigung. Keine Minute, nachdem sie aufgelegt hat, ist die Bescheinigung bereits ausgedruckt, eingetütet und im Ausgangskorb gelandet. Der nächste Anrufer hat eine Frage zu einem Brief, den sie tags zuvor an alle Mieter eines Hochhauses geschickt hat. Dort werden immer wieder Fahrräder im Hausflur abgestellt, schon wegen der Brandschutzverordnung geht das natürlich nicht. Der Ton ist freundlich, auf beiden Seiten. Nicht alle Telefonate von Katarina Freier sind so kurz und bündig, denn gerade ältere Menschen kämpfen oft mit der Einsamkeit. „Man merkt das und versucht dann, etwas länger mit ihnen zu sprechen.“

Bei ihrer Arbeit muss sie darauf achten, nicht zwischen die Fronten zu geraten, zum Beispiel, wenn es Streit in einer Hausgemeinschaft gibt. Oft geht es um die Müllentsorgung, Mieter, die sich von „Kinderlärm“ belästigt fühlen, oder eben einen mit Fahrrädern zugestellten Hausflur. Für solche Situationen werden den Mitarbeitern der Service-Center Weiterbildungen im Konfliktmanagement angeboten. In besonders schwierigen Fällen wird eine der Sozialarbeiterinnen der ABG eingebunden. Sie holt die Parteien an einen Tisch und schaltet, wenn nötig, weitere Stellen wie das Jugend- oder Sozialamt ein. Sind alle Möglichkeiten ausgeschöpft, kann es in Einzelfällen auch vorkommen, dass die Mitarbeiter der Service-Center versuchen, für eine der beiden Streitparteien eine neue Wohnung in einem anderen Haus zu finden.

Diskretion hat für Katarina Freier in ihrem Beruf oberste Priorität. So kommt es schon mal vor, dass nach einer Trennung der ehemalige Partner nach der neuen Adresse einer Mieterin fragt. Oder die Parteien sind sich nicht einig, wer nach dem Auszug die Kautions bekommt. „Manchmal kommen dann auch Anrufe von Anwälten“, sagt Freier, „aber ohne eine Vollmacht geht da nichts.“

## Kaufleute und Bauleiter arbeiten im Team

Während bei Katarina Freier die kaufmännischen Fragen im Mittelpunkt stehen, dreht sich bei Eduard Sinolizyn alles um den baulichen Zustand der Wohnungen. Der 24-jährige Bauingenieur hat sich gleich nach dem Masterstudium bei der ABG beworben und bildet mit Katarina Freier und einer weiteren kaufmännischen Sachbearbeiterin ein Team. Sein Schreibtisch steht nur ein Büro weiter. Das sorgt für kurze Wege.

Der junge Bauleiter ist erst seit Juni 2017 im Unternehmen, dennoch kennt er bereits alle Gebäude in seinem Gebiet, das sich zwischen Bockenheim, Hausen und Teilen von Rödelheim erstreckt: „Das geht relativ schnell, ich bin eigentlich jeden Vormittag draußen und fahre meine Baustellen ab.“ Seine „Baustellen“, das sind Wohnungen, die modernisiert werden, nachdem die vorigen Mieter aus- und die neuen noch nicht eingezogen sind.

Die Chefin von Eduard Sinolizyn ist Sigrid Fehl, die Technische Leiterin im Service-Center Mitte. Die Bauingenieurin hat nach ihrem Studium als Bauleiterin bei der ABG angefangen und ist seit 2007 verantwortlich für den baulichen Zustand und die Außenanlagen von rund 7.000 Wohnungen des Konzerns. Alle Liegenschaften der ABG sind mit allen Details in einer speziellen Datenbank erfasst und werden alle vier Jahre von externen Gutachtern der Firma CalCon auf ihren Instandhaltungszustand und auf Mängel überprüft. „Da kann man davon ausgehen, dass jemand das objektiv beurteilt hat, dementsprechend entwickeln wir unseren Instandhaltungsplan“, lobt sie das Verfahren. Für den technischen Bereich der Service-Center werden bei der ABG fertig ausgebildete Architekten oder Bauingenieure wie Eduard Sinolizyn eingestellt, „im Moment haben fast alle Masterabschlüsse“, so Fehl.

Neue Mitarbeiter sitzen am Anfang mit einem erfahrenen Kollegen im Büro und wachsen so in ihre Aufgabe hinein, „ein erfahrener Bauleiter nimmt einen jungen an die Hand“, erklärt Sigrid Fehl das Prinzip. Schon bei den Telefonaten bekommen sie so viel mit. „Mit Herrn Sinning hatte ich einen super Lehrer, da hab ich mir vieles abgeschaut“, bestätigt der junge Bauleiter. So habe er auch schnell gelernt, sich gegenüber gestandenen Handwerkern durchzusetzen. „Wenn etwas nicht wie besprochen bzw. wie gewünscht ausgeführt ist, dann sage ich es, man muss konsequent, aber jedoch sachlich bleiben.“ Auch nach der Einarbeitung gebe es einen guten kollegialen Austausch.

## „Der Elektriker ist so weit fertig, das passt“

Für Eduard Sinolizyn läuft die Zeit, sobald ein Mieter seine Wohnung kündigt. Als Erstes macht er dann eine Bestandsaufnahme: Er prüft den Zustand von Elektrik, Sanitäreinrichtungen oder ob die Fenster dicht sind. Ist alles in Ordnung, kann seine Kollegin die Wohnung sofort wieder vermieten. Wenn renoviert werden muss, macht er sich im Büro gleich an die Bauplanung. Schon wenige Tage, nachdem der Mieter ausgezogen ist, setzt er die Baubesprechung an, bei der er mit den Handwerkern den Ablauf der einzelnen Gewerke festlegt. Die Betriebe, die mit der Renovierung beauftragt werden, wählt ein Zufallsgenerator aus dem bei der ABG gelisteten Handwerkerpool aus.

Um kleine Reparaturen, die zwischendurch anfallen, muss er sich nicht kümmern. Dafür gibt es bei der ABG die e-repa, die zentrale Schadensannahmestelle. Die meisten Mieter kennen diesen Service und rufen direkt dort an, wenn zum Beispiel ein Fenster undicht ist oder eine Tür nicht richtig schließt. „Das ist eine super Sache, der Mieter kann sich bei notwendigen Kleinreparaturen schnell selbst helfen und muss sich nicht erst bei der ABG melden, damit die Kleinreparatur beauftragt werden kann“, sagt Sinolizyn.

Eine seiner aktuellen fünf Baustellen liegt in der Schloßstraße in Bockenheim. Im Fuhrpark hat er sich bereits einen VW up! reserviert, in der Nähe ist ein Parkplatz für ABG-Mitarbeiter. Im Fenster der Wohnung im Erdgeschoss hängt der Bauablaufplan. Hier wird seit zwei Wochen gearbeitet, das volle Programm: Maurerarbeiten, Elektriker, Sanitärinstallation, Fliesenleger, Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Türen und Fenster. Handwerker trifft er heute keine an. Aber die Baustelle ist – soweit man das von einer Baustelle eben sagen kann – sauber. Seine Baustellenbesuche macht er stets spontan, damit er den „Überraschungseffekt“ auf seiner Seite hat. Jede Baustelle inspiziert er ein- bis zweimal pro Woche.

## „Zu 99 Prozent wird die Wohnung zum Fertigstellungstermin vermietet“

„Der Elektriker ist so weit fertig, das passt“, stellt Sinolizyn nach seiner Prüfung fest. Laut Plan, der für jeden Handwerker gut sichtbar aushängt, hat der Installateur von Sanitäranlagen und Heizung noch zwei Tage Zeit. Die entsprechenden Leitungen und Anschlüsse sind verlegt, die Heizkörper wurden schon geliefert und die neue



---

Bild:  
Lyoner Carrée,  
Frankfurt am Main



Badewanne steht parat für den Einbau. Auch das sollte passen. Der Bauleiter prüft genau, ob die Arbeiten, wie bei der Baubesprechung vereinbart, ausgeführt sind und qualitativ in Ordnung sind. Alles wird mit Fotos dokumentiert.

Auch die Zusammenarbeit mit und unter den Handwerkern klappt meist gut. „Die Handwerker sprechen sich in der Regel untereinander ab“, so Sinolizyn. Wichtig sei eine gute und nicht zu kurzfristige Planung, denn viele Firmen haben derzeit gut zu tun. Am Ende beurteilt er jeden Handwerker. Kriterien sind die Termintreue, die Zuverlässigkeit, die Rechnungsstellung und natürlich die Qualität der Arbeit. Die Beurteilung wird im Controlling der ABG ausgewertet.

Dass die Baustellen zum festgelegten Termin fertig werden, hat oberste Priorität, schließlich soll die Wohnung so kurz wie möglich leer stehen. Damit das klappt, müssen die technischen und die kaufmännischen Mitarbeiter eng zusammenarbeiten. Die sehr niedrige Leerstandsquote im Service-Center Mitte zeigt, dass das auch funktioniert. „Zu 99 Prozent wird die Wohnung zum Fertigstellungszeitpunkt vermietet“, sagt Sinolizyn. Er und seine kaufmännischen Kolleginnen tauschen sich regelmäßig über den Stand der Projekte aus. „Wir arbeiten gut zusammen, das verläuft alles reibungslos“, findet Freier. Bauleiter Sinolizyn stimmt vorbehaltlos zu.

Im Service-Center Mitte ist am Nachmittag Sprechstunde. Die erste Mieterin, die an diesem Tag zu Katarina Freier kommt, lebt in einer Wohnung, die ihr nach dem Tod ihres Mannes und dem Auszug der Kinder zu groß geworden ist. Ein Glücksfall für die kaufmännische Sachbearbeiterin, sie hat schon eine Familie im Auge, die diese Wohnung dringend gebrauchen kann. Jetzt muss sie nur noch eine kleine Wohnung für die Witwe finden. Sie wird alles daransetzen, dass ihr dies gelingt.

---



# ABGebildet

4

## Baumanagement im Gesundheitswesen

---

*Das Management von Baumaßnahmen im Gesundheitswesen gehört seit über 50 Jahren zu den Kernkompetenzen der FAAG Technik GmbH.*

*Die Architekten und Ingenieure des Unternehmens im ABG Konzern sind seit 2014 für die Objektüberwachung beim Bau des 20.000 m<sup>2</sup> großen Anbaus an das Hauptgebäude des Universitätsklinikums Frankfurt verantwortlich. Mit einem Bauvolumen von 220 Millionen Euro ist dies die derzeit größte Klinikbaumaßnahme in Hessen. Dieses Projekt soll bis 2020 abgeschlossen sein. Bereits fertiggestellt ist ein weiterer besonderer Neubau auf dem Gelände der Uniklinik Frankfurt: das Johanna-Quandt-Zentrum für Pädiatrische Stammzelltransplantation und Zelltherapie. Auch hier war das Unternehmen mit der Bauüberwachung beauftragt.*



Bilder:  
Universitätsklinikum,  
Johanna-Quandt-Zentrum,  
Frankfurt am Main





Das neue Forschungszentrum, in dem auf einer Fläche von 1.770 m<sup>2</sup> rund 60 Wissenschaftler und ihre Mitarbeiter im Bereich der Krebsforschung arbeiten, wurde im September 2017 feierlich eingeweiht. In dem Neubau sind experimentelle Forschungslaboratorien und klinische Studieneinheiten gemeinsam untergebracht. Im Erdgeschoss des dreistöckigen Gebäudes befinden sich eine Bettenstation und Ambulanzen, in denen die jungen Patienten mit hochmodernen Therapieverfahren behandelt werden können. Wie Thomas Klingbeil, der Direktor der Klinik für Kinder- und Jugendmedizin bei der Eröffnung sagte, werden hier „neue Transplantations- und Zelltherapien für Kinder und Jugendliche entwickelt, denen mit den bisherigen Verfahren nicht oder nicht zufriedenstellend geholfen werden konnte“. Der Neubau ergänzt das bestehende Stammzellentransplantationszentrum und die Klinik für Kinder- und Jugendmedizin auf dem südwestlichen Teil des Uni-Campus. Der durch den Bund und das Land Hessen finanzierte Neubau wurde durch eine Spende der im Jahr 2015 verstorbenen Unternehmerin Johanna Quandt wesentlich gefördert. Nach ihr wurde das Zentrum benannt.

Geplant wurde das Johanna-Quandt-Zentrum durch das Architekturbüro Wörner Traxler Richter (WTR), das bereits für die Planung

des bestehenden, im Jahr 2004 eröffneten Zentrums für die Stammzellentransplantation verantwortlich war. WTR beauftragte die FAAG Technik GmbH bei diesem Neubauprojekt mit der Leistungsphase 8, der Objektüberwachung.

Zu den besonderen baulichen Herausforderungen zählte bei diesem Projekt mit einem Volumen von ca. 21 Millionen Euro unter anderem der hochkomplexe Laborbereich. Ähnlich wie beim Bau von Operationsälen bestehen hier im Vergleich zu konventionellen Bauten besonders hohe Anforderungen an die Genauigkeit und Qualität der Bauausführung, erklärt Oliver Walthaner. Der Diplom-Ingenieur und Prokurist verantwortet bei der FAAG Technik GmbH dieses Projekt. Das betrifft die Hygiene ebenso wie die Ausfallsicherheit der Technik. So darf etwa „im Labor zu analysierendes Zellgut nicht durch Ausfall der Stromversorgung verloren gehen“.

Mit der Objektüberwachung haben die Mitarbeiter eine besondere Verantwortung. Sie müssen die vorhergehenden Ausführungsplanungen und Leistungsverzeichnisse überprüfen, die ausführenden Firmen koordinieren und den Bau selbst überwachen. „Wir stehen dafür gerade, dass das, was uns als Vorleistung zur Verfügung gestellt wurde, sofern es den anerkannten Regeln der Technik entspricht, im Sinne von Qualitäten und Terminen eingehalten wird“, sagt Walthaner. Dazu kommen die Terminplanung, das Bautagebuch und die Kostenkontrolle. Eine wesentliche Aufgabe ist auch, die Rechnungen der ausführenden Unternehmen zu prüfen und freizugeben.

Die Architektur und Formensprache war bei diesem Projekt „sehr anspruchsvoll“ gewählt. In dem ovalen Neubau, bei dem sich die Architekten von der Struktur eines Baumstammes mit seinen verschiedenen Schichten von der Rinde bis zum Kern inspirieren ließen, gibt es, wie Walthaner erklärt, so gut wie keinen rechten Winkel. Der Innenhof ist von den Fluren umschlossen und kann auf allen Stockwerken eingesehen werden. Daran schließen sich die sechs neuen Life-Island-Stationen und verschiedene Funktionsbereiche an.

Die harmonische Farbgebung und Formensprache des Gebäudes soll dazu beitragen, den Kindern, die hier behandelt werden, die Angst zu nehmen und Hoffnung zu schenken. „Es geht auch darum, bewusst auf dem Gelände zu zeigen: Hier geschieht etwas Besonderes, hier ist ein besonderes Augenmerk darauf zu richten“, so Walthaner.

# ABGebildet

5

## Oberrad – Bauen für 10 Euro

---

*Im Stadtteil Oberrad hat die ABG FRANKFURT HOLDING ein Modellprojekt für kostengünstiges Bauen gestartet. In Zusammenarbeit mit dem Frankfurter Architekturbüro schneider+schumacher, EGS aus Stuttgart und bauart aus Lauterbach sollten an der Ecke Gräfendeichstraße/Im Wiener zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen und einer Tiefgarage gebaut werden. Die Nettokaltmiete, das war die Vorgabe der ABG, darf 10 Euro je Quadratmeter nicht übersteigen. Damit liegen die Mieten hier ein Drittel unter den in Frankfurt üblichen Preisen auf dem freien Wohnungsmarkt.*

*Wir haben mit ABG-Geschäftsführer Frank Junker und Prof. Michael Schumacher über dieses außergewöhnliche Projekt gesprochen.*



Bilder:  
Oben)  
Im Wiener,  
Frankfurt am Main

Unten)  
Links: Prof. Michael Schumacher  
Rechts: Frank Junker,  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der ABG FRANKFURT HOLDING







*Herr Junker, warum haben Sie das Modellprojekt „Wohnen für 10 Euro“ gestartet?*

Frank Junker: Mich hat etwas verwundert, dass man auf allen Ebenen in der Republik über kostensparendes Bauen diskutiert. Da gibt es eine Baukosten-senkungskommission beim Bund, da gibt es diverse Aktionen für Wohnbündnisse auf der Ebene der 16 Bundesländer und größtenteils, ich will da keinem zu nahe treten, zeichnen die sich vor allem durch wunderschöne Publikationen aus. In einer kann man lesen: Wir haben ein Riesenproblem, die Grundstücke sind zu teuer. Wo ich sage, okay. In der zweiten steht: Die Baukosten sind zu hoch. Wo ich sage, okay, gut, dass es mal einer gesagt hat. Aber konkrete Lösungsansätze? Eher wenig.

Deshalb haben wir gesagt, wir gehen das Thema einfach mal an und wir verabschieden uns hier zunächst mal von allen Konventionen mit Ausnahme der energetischen Anforderungen, denn das Thema Klimaschutz spielt nach wie vor eine große Rolle. Ausgangslage war, wir wollen auf einem Grundstück, das

wir auf dem Markt zugekauft und nicht irgendwie geschönt aus der Schublade gezogen haben, ein Wohngebäude errichten, bei dem die Nettokaltmiete bei 10 Euro liegt. Das heißt in der Rückrechnung, es dürfen Baukosten aufgewandt werden in der Größenordnung von 1.470 Euro.

*Herr Prof. Schumacher, war es für Sie eine Premiere, dass der Bauherr vorgibt, die Nettokaltmiete darf bei einem Projekt 10 Euro nicht übersteigen? Die Aufgabenstellung ist ja angesichts der Rahmenbedingungen auf dem Frankfurter Immobilienmarkt nicht ganz einfach.*

Prof. Michael Schumacher: Ja, stimmt. Ich sagte, lass uns das mal probieren. Ein Architekt kann ja keine Kosten garantieren, weil die Preise vom Grundstückspreis abhängen, von der Entwicklung auf dem Markt und von weiteren Faktoren. Wir haben ja kein Lager, wo Häuser drinliegen, die wir einfach rausgeben können. Deshalb habe ich gedacht, probieren wir es mal und schauen, wo wir enden, wenn wir das optimieren, was in unserem Wirkungsbereich liegt.

*Wie sind Sie vorgegangen?*

Prof. Michael Schumacher: Wir sind zusammen mit der ABG alle möglichen Kostengruppen, die bei einem Bau entstehen, durchgegangen. Die erste ist natürlich das Grundstück, das können wir überhaupt nicht beeinflussen. Aber die anderen schon. Wir können schauen, was welche Wände kosten, wir können schauen, was Decken kosten und welche Spannweiten sinnvoll sind. Das Wichtigste an dem Projekt ist aber die Grundriss-Organisation. Wir haben uns entschieden, dass die Treppen und Balkone vor dem Haus stehen, dass wir keinen Raum, der nicht Wohnraum ist, innerhalb der thermischen Hülle haben wollen. Das war der Kerngedanke beim Projekt, das ist die konzeptionelle Idee: Wenn man günstigen Wohnraum machen will innerhalb des Normwerkes, dem wir in Deutschland unterliegen – Brandschutz, Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit, Wärmeschutz und so fort –, dann muss man schauen, dass das Volumen, das man beheizen muss, klein bleibt. Man kann sich nicht erlauben, dass das Treppenhaus, das nicht zum Wohnen dient, innen liegt, es erhöht das Volumen. Aber darüber hinaus sind wir alle weiteren Kategorien durchgegangen: die Spannweiten der Decken, die Anordnung von Haustechnik, von Heizkörpern, von Elektroleitungen, von Schaltern, eben alle Kategorien, die Geld kosten.

*Aber stehen beim Ziel 10 Euro Kaltmiete nicht dennoch jede Menge Normen und Vorschriften im Weg?*

Prof. Michael Schumacher: Ja, natürlich, aber auch nicht ohne Grund. Wir haben eine Kategorisierung vorgenommen und gefragt: Welche Anforderungen stellen wir nicht in Frage? Zum Beispiel, wie Herr Junker schon sagte, die Anforderung der Nachhaltigkeit, der Energiepolitik. Natürlich ist es so: Wenn wir das Haus schlechter bauen in Bezug auf den Wärmeschutz, dann wird es billiger. Es geht auch nicht, die Kategorie Sicherheit in Frage zu stellen, wie den Brandschutz. Aber über das Stellplatzangebot, das wir gesetzlich erfüllen müssen, wollten wir nachdenken. Das hat sich in der Zwischenzeit ja zum Glück ein wenig geändert. Barrierefreiheit ist eine sinnvolle Forderung, die aber natürlich auch viel Geld kostet. Wir haben deshalb zum Beispiel die Aufzüge eingespart, die Häuser sind aber später, falls erforderlich, mit einem Aufzug nachrüstbar. Das heißt, wir haben hierarchisiert: Was ist an den gesetzgebenden Normen aus unserer Sicht sinnvoll und was ist uns nicht so sinnvoll erschienen. Darauf konnten wir uns dann einigen. Mit dem Mobilitätskonzept, das Carsharing integriert, sind es jetzt weniger Stellplätze, als wir nach dem Berechnungsschlüssel haben müssten.

*Die Häuser in Oberrad sind aus Ziegelstein gebaut und nicht, wie man erwarten könnte, mit vorgefertigten Betonteilen. Es ist auch kein klassisches Passivhaus. Wie passt das zusammen?*

Frank Junker: Was wir hier machen, ist nicht elementiertes Bauen. In Oberrad ist das Gebäude errichtet worden mit einem speziellen Ziegelstein, der dann vor Ort zur Mauer geworden ist. Hier hat auch die Baustoffindustrie mitgezogen. Da gibt es mit der Firma Wenzel eine Ziegelei in der Region, die das sehr spannend fand und gesagt hat, wir machen da gerne mit. Wir haben hier nicht die strengen Vorgaben nach dem Passivhaus-Projektierungs-Paket umgesetzt, aber nahezu ein Passivhaus. Wir sind, was die Energiebilanz angeht, sogar besser als das Passivhaus. Hier haben wir gesagt, wir definieren auch mal fünf als eine gerade Zahl und das Ergebnis zählt.

Prof. Michael Schumacher: Wir haben alles Mögliche durchgespielt, Betonfertigteile, auch Holzbauweisen. Gerade die Außenwandkonstruktion ist besonders an den Häusern. Der Dämmstandard des Hauses ist etwas schlechter als beim Passivhausstandard. Dafür gibt es aber Sonnenkollektoren auf dem Dach. Alles zusammen genommen führt dazu, dass das Haus im Primärenergieverbrauch günstiger ist als ein reines Passivhaus. Wenn man eine Komponente dazunimmt, die Energie gewinnt, ist es insgesamt eine glücklichere Symbiose, und das ermöglichte uns, die Wände nicht ganz so dick dämmen zu müssen, wie es der Passivhausstandard vorsieht. Das ließ sich gut mit einem ordentlichen Stein erreichen, der verputzt ist, anstelle von 30 Zentimeter Styropor



Bilder:  
Oben)  
Ziegelstein Rohbau, Im Wiener,  
Frankfurt am Main

Rechts)  
Im Wiener,  
Frankfurt am Main



”

*Ein Wohngebäude errichten, bei dem die Nettokaltmiete bei 10 Euro liegt.*

um das ganze Haus herum. Betonteile sind natürlich vorhanden, aber nicht als Fertigteile, sondern als Ortbeton, als Trennwände zwischen den Häusern. Die eigentliche Außenwand ist aber eine ordentliche Ziegelwand. Der Ziegel schafft ein gutes Wohnklima, und es ist eine Wand, in die man einen Nagel reinschlagen kann. Da sind wir ein bisschen stolz darauf, dass wir das hinbekommen haben.

*Gibt es bei den Wohnungen in Oberrad einen qualitativen Unterschied zu konventionellen Wohnungen dieser Kategorie?*

Prof. Michael Schumacher: In Oberrad sind anständige und kompakte Wohnungen entstanden. Wir finden den Typus gut. Es ist im Grunde ein Zweispänner, jeweils zwei Wohnungen werden pro Treppenabsatz erschlossen und die Balkone sind vom Treppenhaus durch eine massive Wand getrennt. Das sind ordentliche Wohnungen, in die ich einziehen würde, wenn ich nicht so viel Geld übrig hätte und direkt in der Stadt wohnen wollte. Es ist eine innerstädtische Situation, gut erschlossen, die Wohnungen haben ordentliche Proportionen in Bezug auf die Größen, sie haben ein relativ großzügiges Bad und die Abstellräume sind in der Wohnung, was ich gut finde. Uns war es ein Anliegen, an diesem Projekt zu arbeiten. Wir sind da mit einer gesunden Pragmatik als der Architekt herangegangen, der ein anständiges Haus produziert. Ein Haus, wo man sagt, das ist schon ein gutes Stück Stadt.

*Herr Junker, der Neubau in Oberrad ist fertig, im Sommer 2018 ziehen die Mieter ein. Haben Sie schon nachgerechnet, ob die 10-Euro-Grenze eingehalten wurde?*

Frank Junker: Wir haben nahezu eine Punktlandung hingelegt, was die Baukostenvorgabe angeht. Damit zeigen wir auf: Es funktioniert, wenn man sich mit einem Team dieser Aufgabe nähert und sagt: von Anbeginn auch hier integrale Planung. Alle Beteiligten an einen Tisch, strenges Kosten- und Qualitätsmanagement. Dann kann man so was umsetzen. Wir haben mit schneider+schumacher ein hervorragendes Architekturbüro gefunden, die den Gedanken mitgetragen haben, ebenso mit dem Team von dem Haustechnik-Büro EGS aus Stuttgart und bauart aus dem Vogelsberg, dem Ziegelhersteller und vielen mehr. Was wir jetzt in Oberrad umgesetzt haben, das werden wir bei einem größeren Projekt in einem anderen Stadtteil wieder zur Fortsetzung bringen.





# ABGebildet

6

## Neubauprojekte

---

PREUNGESHEIMER STRASSE 24,  
VEREINSSTRASSE 23A,  
Frankfurt-Bornheim

Zahl der Wohnungen: 18  
Bauweise: Passivhausstandard  
Bauherr: Hellerhof GmbH  
Investitionsvolumen: 5,3 Mio. EUR



CHERUSKERWEG/MARKOMANNENWEG  
Frankfurt-Unterliederbach



Zahl der Wohnungen: 49  
Zahl der Tiefgaragenstellplätze: 50  
Bauweise: Niedrigenergiehäuser  
Bauherr: Hellerhof GmbH  
Investitionsvolumen: 13,8 Mio. EUR

## SAONESTRASSE

Frankfurt, Niederrad

Zahl der Wohnungen: 134  
Weitere Nutzung: 1 Kindertagesstätte  
Zahl der Tiefgaragenstellplätze: 136  
Bauweise: Passivhausstandard  
Bauherr: ABG  
Investitionsvolumen: 42,3 Mio. EUR



## KARLSBADER CARRÉ

Friedberg

Zahl der Wohnungen: 115  
Zahl der Stellplätze: 148  
Bauweise: Passivhausstandard  
Bauherr: ABG  
Investitionsvolumen: 23,3 Mio. EUR



# ABGerechnet

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

- 49 Lagebericht 2017
- 58 Bilanz zum 31. Dezember 2017
- 60 Gewinn- und Verlustrechnung 2017
- 61 Anhang 2017
- 74 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 78 Bericht des Aufsichtsrates 2017



## LAGEBERICHT 2017

### I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum ist 2017 durch einen kräftigen Aufschwung, niedrige Zinsen sowie eine steigende, aber immer noch moderate, Inflationsrate gekennzeichnet. Das reale Bruttoinlandsprodukt wird im Euroraum voraussichtlich um 2,2 v. H. über dem Vorjahresniveau liegen. Zu dem Anstieg haben sowohl die Binnenwirtschaft als auch das Auslandsgeschäft beigetragen. Hinzu kommt, dass die Wirtschaft in nahezu allen Ländern Europas expandiert. Die Erhöhung der Binnennachfrage wurde auch maßgeblich von der Erholung der Arbeitsmärkte gestützt. Die Zahl der Beschäftigten ist im Laufe des Jahres kräftig angestiegen, so dass die Arbeitslosenquote mit 8,7 v. H. den niedrigsten Stand seit Anfang 2009 erreicht hat.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet, weil der Preisauftrieb in 2017 nur mäßig ausfiel. Die Inflationsrate stieg zwar im Jahr 2017 auf 1,5 v. H. und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,3 v. H. gestiegen, sie liegt aber immer noch unter der Zielvorgabe von 2,0 v. H.

Erste Anzeichen einer Veränderung der expansiven Geldpolitik sind wohl in dem Beschluss zu sehen, dass die Anleihekäufe des Eurosystems ab Januar 2018 von € 60 Mrd. auf € 30 Mrd. monatlich halbiert werden.

Die gute konjunkturelle Entwicklung in 2016 konnte auch in 2017 in der Bundesrepublik weiter fortgesetzt und sogar noch weiter ausgebaut werden. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch wieder der Außenhandel und die Investitionen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in 2017 wird sich zwar etwas abschwächen, gleichwohl geht man aber davon aus, dass die Wirtschaftsleistungen in diesem und im nächsten Jahr stärker als die Produktionskapazitäten wachsen.

Die gute wirtschaftliche Lage erkennt man auch an der Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende auf dem niedrigsten Niveau seit der Wiedervereinigung. Die Anzahl der freigestellten Stellen hat deutlich zugenommen, und der Zeit-

raum für die Wiederbesetzung steigt ebenfalls an. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. Die Folgen sind nicht immer nur höhere Preise für die Arbeitskräfte, sondern auch höhere Kosten für Baustoffe. Die gute Kapazitätsauslastung der Unternehmen führt im Übrigen zu Verzögerungen bei der Vergabe von Aufträgen und Baufertigstellungen.

Die Bauinvestitionen sind nach ersten Berechnungen im Jahr 2017 preisbedingt erneut um 2,6 v. H. (Vorjahr 2,7 v. H.) auf € 322,0 Mrd. gestiegen.

Maßgeblich für die Zunahme im abgelaufenen Jahr waren vor allem die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, die 2017 preisbedingt um 1,7 v. H. anwuchsen, nachdem sie 2016 mit 0,1 v. H. stagniert hatten. Insbesondere der gewerbliche Hochbau sowie der Tiefbau verstärkten das Wachstumstempo.

Beim Wohnungsbau zeigen sich erheblich stärkere Wachstumsraten (2017 preisbedingt 4,0 v. H.), diese nahmen aber 2017 gegenüber dem Vorjahr nicht so stark zu wie die der Nichtwohnbauten (von 0,8 v. H. auf 1,9 v. H.). Auch hier zeigen sich erste Kapazitätsengpässe; so lagen die Preissteigerungen bei Bauinvestitionen 2017 durchschnittlich bei 3,1 v. H., im Jahr davor lag der Anstieg der Baupreise bei 1,9 v. H.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2017 rd. 348.100 Wohnungen genehmigt, was eine Verminderung gegenüber 2016 um rd. 27.300 Wohnungen oder 7,3 v. H. ergibt. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rd. 348.100 Einheiten in 2017 davon ausgegangen werden, dass rd. 285.600 Einheiten zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Bezeichnenderweise läuft die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen den Baugenehmigungen auf einem deutlich niedrigeren Niveau hinterher. Nach ersten Schätzungen geht man davon aus, dass in 2017 240.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sind (Vorjahr 290.000).

Nach den neuesten Studien geht man davon aus, dass in den kommenden Jahren jährlich rund 400.000 Wohnungen neu fertiggestellt werden müssen. Als Grund hierfür werden die hohen Flüchtlingszahlen, ein bestehender Nachholbedarf, Zuwanderung aus der EU und der starke Zuzug in die Städte genannt.

Das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main 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.

Insgesamt übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot an Mietwohnungen in Frankfurt am Main, insbesondere bei Drei- und Vierzimmerwohnungen. Dies ist auch durch geringere Leerstände und eine geringe Fluktuation erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat die ABG ein Investitionsvolumen für die Jahre 2018 bis 2022 von rd. € 1,8 Mrd. geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus geht die Gesellschaft davon aus, dass ein Teil dieser Investitionen über Fremdmittel finanziert wird. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürfte aufgrund der guten Bonität der Gesellschaft zu keinen Problemen führen.

Im Gegensatz dazu ist der gewerbliche Immobilienbereich in Frankfurt am Main noch durch Angebotsüberhänge geprägt, die aber gegenüber dem Vorjahr weiter 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.

## II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

### 1. GESCHÄFTSVERLAUF

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2017 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 22.624 Wohnungen (davon 4.586 öffentlich gefördert), 301 gewerbliche und 432 sonstige Objekte, 15 soziale Einrichtungen sowie 5.830 Garagen und Kfz-Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 1.461.003 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus betreut die ABG auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen den Liegenschaftsbestand der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH, der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, der ABG BelVivo GmbH & Co. KG und der ABG Poststraße GmbH & Co. KG mit insgesamt 8.453 Wohnungen, 2.194 Garagen und Abstellplätzen, 47 gewerblich genutzten Objekten sowie sieben sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 168 Neubauwohnungen fertiggestellt, weitere 9 Wohnungen wurden durch Ankauf eines bebauten Grundstückes erworben. Demgegenüber wurden fünf Einfamilienreihenhäuser veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2017 auf 1.254 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,5 % (Vorjahr 6,1 %) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2017 standen 278 Wohnungen mit 22.302 m<sup>2</sup> leer, davon 160 Wohnungen vermietungsbedingt und 118 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr 0,9 %) und einer technischen Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr 2,0 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet stiegen die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 4.027 auf T€ 5.759. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 2,8 % auf 3,8 % gestiegen.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 627 (Vorjahr T€ 569). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber

dem Vorjahr um T€ 296 auf T€ 1.252 vermindert.

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 € 54,2 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:

	<b>Anzahl Wohnungen</b>
Karlsbader Straße (Friedberg)	68
Am Dachspfad (Friedberg)	47
Heinrich-Lübke-Straße	33
Schlettweinstraße/Nebeniusstraße	20
	<b>168</b>

Neben den Neubaufertigstellungen wurde ein bebautes Grundstück mit 9 Wohnungen erworben.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,7 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 4.700 Neubauwohnungen geplant, mit einem Anteil von rd. 40 % öffentlich gefördert.

### 3. ERTRAGSLAGE

Die Gesamtleistung stieg insgesamt um € 3,0 Mio. auf € 222,0 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 90,4 % des Gesamtbetrages entfallen, erhöhte sich die Gesamtleistung um € 2,5 Mio. auf € 200,7 Mio. Der Anstieg resultiert insbesondere aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung. Diese sind im Jahresvergleich aufgrund der Erstvermietun-



gen von Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB um € 5,0 Mio. gestiegen, während die Bestandsveränderungen im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten gegenüber dem Vorjahr um € 2,5 Mio. gesunken sind.

Die Gesamtleistung im Bereich der Bauträgertätigkeit stieg gegenüber dem Vorjahr um € 1,5 Mio. auf € 3,3 Mio. Zurzeit befindet sich eine Bauträgermaßnahme in der Realisierung (Romantikmuseum).

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) sank die Gesamtleistung um € 0,9 Mio. auf € 18,0 Mio.

Nach Abzug der gestiegenen Aufwendungen und unter Berücksichtigung der gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge wurde ein Betriebsergebnis von € 43,7 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,9 Mio. vermindert hat.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 11,8 Mio. auf € 33,6 Mio. verringert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erträge aus Beteiligungen im Vorjahr im Wesentlichen durch einmalige Erträge aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken deutlich höher ausfielen. Als Folge der Investitionstätigkeit sind zudem die Zinsaufwendungen infolge zusätzlicher Kreditaufnahmen um € 3,0 Mio. gestiegen. Positiv hat sich dagegen die um € 1,0 Mio. gesunkene Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH ausgewirkt.

Insgesamt sank das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr um € 13,7 Mio. Nach Abzug der um € 4,9 Mio. gesunkenen Ertragsteuerbelastung verringerte sich der Jahresüberschuss um € 9,2 Mio.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 9,0 % auf 7,3 % vermindert.

#### 4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.445.227	81,9	1.287.789	79,6
Umlaufvermögen	315.400	17,9	326.649	20,2
Rechnungs- abgrenzungsposten	4.137	0,2	4.184	0,2
	<b>1.764.764</b>	<b>100,0</b>	<b>1.618.622</b>	<b>100,0</b>

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 780,5 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 48,7 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 1,8 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 44,2 % (Vorjahr 45,2 %).

Das Anlagevermögen ist zu 54,6 % (Vorjahr 57,5 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 98,8 % (Vorjahr 103,5 %).

## 5. FINANZLAGE

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	57.022	66.210
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	25.919	23.634
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	753	-8.874
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-221	-221
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.737	-3.495
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.769	13.108
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.555	-2.918
Zinsaufwendungen Zinserträge (-) (saldiert)	13.219	10.467
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-3.607	-13.143
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-40.774	-40.137
Ertragsteueraufwand	19.939	24.849
Ertragsteuerzahlungen	-9.081	-20.192
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>60.646</b>	<b>49.288</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.800	5.210
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-147.717	-178.946
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-234	-308
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.701	29.210
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-38.352	-33.095
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	80.000	-95.000
Erhaltene Zinsen	461	221
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	41.569	58.306
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	0	-1.958
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-59.772</b>	<b>-216.360</b>
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.317	-8.911
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	70.797	241.376
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-21.657	-18.762
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	40.044	-239
Gezahlte Zinsen (-)	-13.115	-7.674
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>67.641</b>	<b>205.679</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	68.515	38.607
Finanzmittelbestand am 1. Januar	73.204	34.597
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember <sup>1)</sup></b>	<b>141.719</b>	<b>73.204</b>

1) In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 103,7 Mio.; Vorjahr: € 40,9 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 38,0 Mio.; Vorjahr: € 32,3 Mio.) einbezogen.

Bild:  
Saonestraße,  
Frankfurt am Main



Die Finanzlage war im Jahr 2017 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 28. August 2017 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 57.045.947,84 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 48.700.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 29.107,84 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### 6. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist die ABG führend im Bau von Passivhäusern. Für alle zukünftigen Neubau- bzw. Modernisierungsprojekte wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2017 blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Am 31. Dezember 2017 waren 251 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr 253). In Ausbildung befinden sich zurzeit 18 Mitarbeiter/innen.

#### 7. GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

Die ABG ist als mitbestimmungspflichtiges Unternehmen verpflichtet, Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, in der Geschäftsführung und in den beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung festzulegen.

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020 festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 0 % festgelegt, ebenfalls mit einer



Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020, da die derzeitigen Geschäftsführer bis 2021 bestellt sind. Die bisher zum 30. Juni 2017 festgelegten Zielgrößen wurden erreicht. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 30. Juni 2017 42,9 %.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung bleibt es bei einer Zielgröße für den Frauenanteil von 20 %, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der im Jahr 2016 festgelegten Erreichungsfrist (30. Juni 2017) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 30. Juni 2017 18 Personen, davon sieben Frauen (entspricht 39 %). Die festgelegte Zielgröße von 29 % wurde daher übertroffen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 39 % festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2018.

### III. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2018 bis 2022 sehen insgesamt Jahresüberschüsse ohne Sondereffekte auf dem Niveau von rd. € 50 Mio. bis € 55 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen und sonstige Beteiligungserträge wesentlich beitragen. Im Jahr 2018 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. € 76 Mio. erwartet, der im Wesentlichen auf höhere Gewinnabführungen der Frankfurter Aufbau AG aufgrund einmaliger Buchgewinne aus der Veräußerung einer Liegenschaft zurückzuführen ist.

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 2018 auf € 53,6 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren sind Instandhaltungsaufwendungen auf annähernd gleichem Niveau geplant.

## IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

### 1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision ist bei der ABG 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. Darüber hinaus wird das Risikomanagement um ein auf Planzahlen basierendes Kennzahlensystem ergänzt.

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 sonstige derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

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

niedrigen Zinsniveaus werden bei Neuaufnahme und der Prolongation von Darlehen i. d. R. Laufzeiten und Rate so berechnet, dass die Darlehen am Ende der Zinsfestschreibung getilgt sind.

## 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 – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Sowohl die Leerstandsquote als auch die Fluktuationsrate liegt auf niedrigem Niveau.

Den Risiken steigender Ausfälle bei Mietforderungen wird durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen entgegen gewirkt, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage der ABG ergeben werden.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 665,3 Mio. entfallen € 273,9 Mio. auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden mittelfristig zur Prolongation anstehenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit als gering eingeschätzt. 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 Bauträgersgeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. 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 sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main 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 2018 bis 2022 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Einige der im Lagebericht gemachten Angaben enthalten zukunftsbezogene Aussagen. Diese wurden auf Grundlage unserer Erwartungen und Einschätzungen über zukünftige, uns betreffende Ereignisse formuliert. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse abweichen oder schlechter als beschrieben ausfallen.

Frankfurt am Main, 29. März 2018

### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



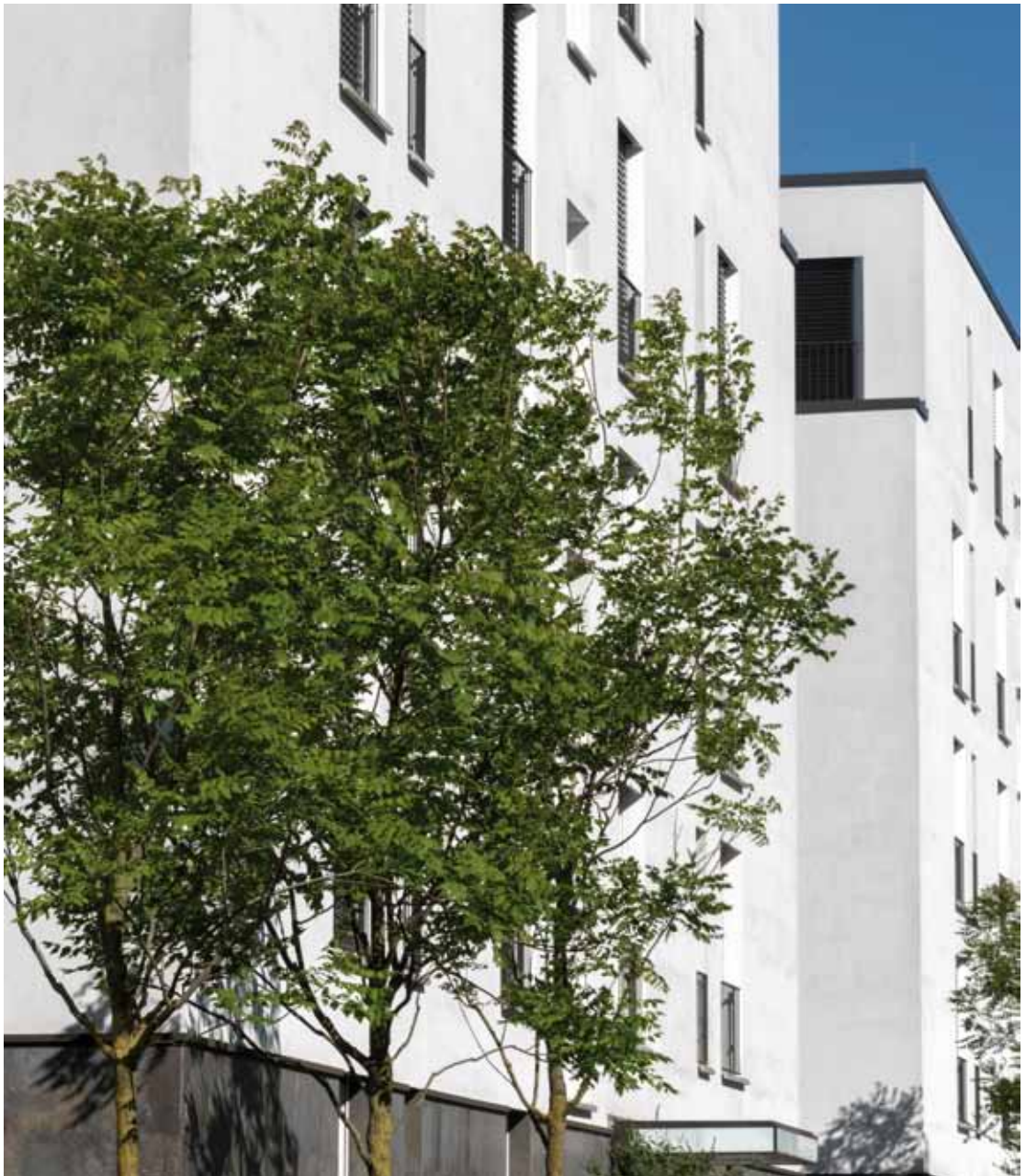
Junker  
(Vorsitzender)



Hübner

---

Bild:  
Riedbergallee,  
Frankfurt am Main





## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

### AKTIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	812.656,24	865.608,24
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	805.535.566,74	761.049.151,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.880.468,84	74.466.771,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.752.840,07	3.752.840,07
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	381.641,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.602.520,00	2.847.037,00
6. Technische Anlagen	4.297.436,00	4.255.118,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.091.525,03	3.923.823,82
8. Anlagen im Bau	258.121.162,73	174.297.749,30
9. Bauvorbereitungskosten	615.785,50	2.464.689,96
10. Geleistete Anzahlungen	24.528,70	24.528,70
	<b>1.149.303.475,59</b>	<b>1.027.463.352,08</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	166.966.751,41	164.722.040,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	124.461.059,21	91.880.232,88
3. Beteiligungen	2.600.853,56	2.575.139,06
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.078.000,00	273.400,00
5. Sonstige Ausleihungen	4.150,00	9.154,00
	295.110.814,18	259.459.966,30
	<b>1.445.226.946,01</b>	<b>1.287.788.926,62</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.352.350,59	3.050.430,12
2. Unfertige Leistungen	37.940.646,43	38.674.956,19
3. Andere Vorräte	6.922,95	1.632,01
	<b>44.299.919,97</b>	<b>41.727.018,32</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.252.331,76	1.548.759,58
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	410.360,86	467.317,55
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.333,55	171.800,48
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.193.233,43	59.982.832,35
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	705.666,05	717.565,24
6. Forderungen gegen Gesellschafter	40.293.609,43	34.365.856,58
7. Sonstige Vermögensgegenstände	60.141.628,29	146.763.036,50
	<b>167.381.163,37</b>	<b>244.017.168,28</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	103.718.616,49	40.904.444,44
	<b>315.399.699,83</b>	<b>326.648.631,04</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	4.137.393,25	4.184.339,63
	<b>1.764.764.039,09</b>	<b>1.618.621.897,29</b>
<b>TREUHANDVERMÖGEN</b>	23.931.750,57	22.290.179,02

**PASSIVA**

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklage	38.016.269,31	38.016.269,31
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	560.713.863,49	502.813.863,49
	<b>582.895.486,64</b>	<b>524.995.486,64</b>
IV. Bilanzgewinn	57.045.947,84	66.241.101,98
	<b>780.489.933,79</b>	<b>731.785.087,93</b>
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL</b>		
	<b>8.281.296,00</b>	<b>8.502.767,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.192.515,00	13.370.515,00
2. Steuerrückstellungen	9.824.480,00	6.332.655,00
3. Sonstige Rückstellungen	13.563.496,82	12.115.909,13
	<b>36.580.491,82</b>	<b>31.819.079,13</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.724.407,53	281.519.805,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	341.567.843,65	334.585.266,23
3. Erhaltene Anzahlungen	50.344.771,22	44.565.188,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.324.321,93	3.397.087,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.488.555,69	37.490.020,19
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	168.147.413,44	127.563.873,68
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.514,80	22.372,39
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09	246.311,86
9. Sonstige Verbindlichkeiten	4.903.829,86	5.967.188,35
	<b>928.774.007,21</b>	<b>835.357.114,23</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>10.638.310,27</b>	<b>11.157.849,00</b>
	<b>1.764.764.039,09</b>	<b>1.618.621.897,29</b>
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	23.931.750,57	22.290.179,02

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017	2016
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	201.408.536,81	196.362.575,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	5.345,00
c) aus Betreuungstätigkeit	217.704,32	38.420,25
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.548.697,68	18.773.690,48
	<b>219.174.938,81</b>	<b>215.180.030,74</b>
<b>2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>2.567.610,71</b>	<b>3.642.583,24</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>278.385,76</b>	<b>167.689,18</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>6.109.854,64</b>	<b>9.561.778,76</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	109.363.908,86	115.882.205,02
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.872.736,84	2.150.454,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.258.897,97	8.056.312,02
	<b>121.495.543,67</b>	<b>126.088.971,21</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	15.184.429,53	14.448.521,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.773.873,19	4.022.350,07
	<b>19.958.302,72</b>	<b>18.470.871,26</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>25.918.941,56</b>	<b>23.634.265,02</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>17.038.361,30</b>	<b>14.729.077,42</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>3.606.903,03</b>	<b>13.142.733,23</b>
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	<b>41.229.111,85</b>	<b>41.569.412,04</b>
<b>11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>2.463.882,50</b>	<b>2.634.234,46</b>
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>460.235,18</b>	<b>221.305,94</b>
<b>13. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	<b>455.410,61</b>	<b>1.432.039,65</b>
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>13.679.647,03</b>	<b>10.688.210,14</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>19.939.101,79</b>	<b>24.848.642,15</b>
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>57.405.613,80</b>	<b>66.227.690,74</b>
<b>17. Sonstige Steuern</b>	<b>383.927,94</b>	<b>17.410,50</b>
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>57.021.685,86</b>	<b>66.210.280,24</b>
<b>19. Gewinnvortrag</b>	<b>24.261,98</b>	<b>30.821,74</b>
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>57.045.947,84</b>	<b>66.241.101,98</b>



## ANHANG 2017

### 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. 3 HGB. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 42397.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 Verordnung vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist.

Abweichend vom Formblatt wurde auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung eingefügt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter dem Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da es sich um eine Kostensteuer handelt, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist.

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 besteht seit Eintritt in die Steuerpflicht im Jahr 1991 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. 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 Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. 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. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert un-

terschreiten, 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 Wohngebäuden 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 zehn Jahre und Betriebsvorrichtungen acht Jahre.
- 20 Jahre für aktivierte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, wenn die betreffenden Gebäude 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 acht Jahren, Außenanlagen in zehn Jahren sowie die Herstellungskosten in 25 bzw. 33,3 Jahren abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen drei und 20 Jahren.

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird seit dem Geschäftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand € 410 nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu An-

schaffungskosten und unverzinsliche **Ausleihungen** grundsätzlich zum Barwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Vollkosten analog zum Anlagevermögen ermittelt, wobei Fremdkapitalzinsen nicht als Teil der Herstellungskosten aktiviert werden.

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 zu Anschaffungskosten 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.

Der **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zum Nennwert angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit diese 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.

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde gem. § 281 Abs. 1 HGB a. F. und § 273 i. V. m. § 247 Abs. 3 HGB a. F. gebildet. Durch den Wegfall der umgekehrten Maßgeblichkeit durch das BilMoG 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 führt den nach § 247 Abs. 3, § 279 Abs. 2 HGB a. F. gebildeten Sonderposten mit Rücklageanteil weiter fort. Die Auflösung erfolgt entsprechend der planmäßigen Abschreibung der betroffenen Gebäudebuchwerte.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2017 nicht anzusetzen.

**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 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 3,68 %. 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. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2017 T€ 1.213.

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 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 geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % 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 ZVK 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.

	Historische Anschaffungskosten				Stand 31.12.2017 €
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	9.235.589,17	234.212,89	263.126,65	0,00	9.206.675,41
<b>Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.218.712.462,80	23.513.158,54	1.849.769,55	41.211.304,37	1.281.587.156,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	201.201.824,35	0,00	22.755,59	0,00	201.179.068,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.655.188,97	0,00	0,00	0,00	6.655.188,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	0,00	0,00	0,00	381.641,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	9.009.784,24	9.072,55	51.593,60	0,00	8.967.263,19
6. Technische Anlagen	9.574.792,36	178.676,54	504.029,73	212.049,16	9.461.488,33
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.631.269,32	425.345,17	777.889,96	0,00	20.278.724,53
8. Anlagen im Bau	174.297.749,30	123.362.603,86	28.779,12	-39.510.411,31	258.121.162,73
9. Bauvorbereitungskosten	2.464.689,96	228.069,46	164.031,70	-1.912.942,22	615.785,50
10. Geleistete Anzahlungen	24.528,70	0,00	0,00	0,00	24.528,70
	<b>1.642.953.931,98</b>	<b>147.716.926,12</b>	<b>3.398.849,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1.787.272.008,85</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	164.722.040,36	2.244.711,05	0,00	0,00	166.966.751,41
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	91.880.232,88	35.181.280,37	2.600.454,04	0,00	124.461.059,21
3. Beteiligungen	2.575.139,06	25.714,50	0,00	0,00	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	273.400,00	900.000,00	95.400,00	0,00	1.078.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	9.154,00	0,00	5.004,00	0,00	4.150,00
	<b>259.459.966,30</b>	<b>38.351.705,92</b>	<b>2.700.858,04</b>	<b>0,00</b>	<b>295.110.814,18</b>
	<b>1.911.649.487,45</b>	<b>186.302.844,93</b>	<b>6.362.833,94</b>	<b>0,00</b>	<b>2.091.589.498,44</b>

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€
8.369.980,93	287.164,89	263.126,65	0,00	8.394.019,17	812.656,24	865.608,24
457.663.310,98	20.231.563,75	1.843.285,31	0,00	476.051.589,42	805.535.566,74	761.049.151,82
126.735.052,92	3.563.547,00	0,00	0,00	130.298.599,92	70.880.468,84	74.466.771,43
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	3.752.840,07	3.752.840,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.641,98	381.641,98
6.162.747,24	253.589,55	51.593,60	0,00	6.364.743,19	2.602.520,00	2.847.037,00
5.319.674,36	335.660,70	491.282,73	0,00	5.164.052,33	4.297.436,00	4.255.118,00
16.707.445,50	1.247.415,67	767.661,67	0,00	17.187.199,50	3.091.525,03	3.923.823,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	258.121.162,73	174.297.749,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	615.785,50	2.464.689,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.528,70	24.528,70
615.490.579,90	25.631.776,67	3.153.823,31	0,00	637.968.533,26	1.149.303.475,59	1.027.463.352,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.966.751,41	164.722.040,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.461.059,21	91.880.232,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56	2.575.139,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.078.000,00	273.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.150,00	9.154,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	295.110.814,18	259.459.966,30
623.860.560,83	25.918.941,56	3.416.949,96	0,00	646.362.552,43	1.445.226.946,01	1.287.788.926,62

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Anteile an verbundenen Unternehmen** und **Beteiligungen** (Anteilsbesitz) setzen sich wie folgt zusammen:

Name und Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Anteils- eigner
	zum 31.12.2017	zum 31.12.2017	2017	
	%	T €	T €	
<b>Verbundene Unternehmen</b>				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	86,83	82.814	8.145	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main <sup>1)</sup>	96,80	70.545	41.229	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	92,09	29.392	-394	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	98,81	112.514	3.916	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	6	-6	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	6	-6	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	22	2	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	25	3.607	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-1.981	-153	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-909	116	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	1.192	-119	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-750	-391	ABG
ABG Güterplatz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	-44	-25	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-319	-132	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>1)</sup>	100,00	25	-455	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	26	2.027	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	4.000	882	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	25	137	FAAG
<b>Assoziierte Unternehmen</b>				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	269	50	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden <sup>4)</sup>	33,33	157	101	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	1.129	-414	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH, Wiesbaden	50,00	22	-3	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	8.549	1.697	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main	50,00	8	-17	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	-90	61	FAAG
<b>Sonstige Beteiligungen</b>				
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	40,00	6.049	33	ABG 20 % Hellerhof 20 %

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

2) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG; Ergebnisse vor Gewinnabführung

3) Beherrschungsvertrag mit der ABG

4) Eigenkapital zum 31.12.2016; Ergebnis 2016

## UMLAUFVERMÖGEN

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€44.300 (Vorjahr T€41.727) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 37.941 (Vorjahr T€38.675) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€6.352 (Vorjahr T€3.050). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 7 (Vorjahr T€ 2) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€€3.402 (Vorjahr T€€2.971) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von T€€57.704 (Vorjahr T€€54.437), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€€1.580 (Vorjahr T€€1.027) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von T€ 1.507 (Vorjahr T€€1.548).

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, resultieren im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€€38.000 (Vorjahr T€€32.300) sowie Lieferungen und Leistungen, Mietzuschüsse, Kautionen und Belegungsrechte in Höhe von T€€2.294 (Vorjahr T€€2.066).

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€€788) sowie kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH, die marktüblich verzinst werden (T€€50.000).

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

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.690	1.709
Mietvorauszahlungen	1.919	2.008
Sonstige	528	467
	<b>4.137</b>	<b>4.184</b>

## EIGENKAPITAL

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte **Stammkapital** beträgt € 102.532.230,00 und verteilt sich auf die Gesellschafter wie folgt:

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

## RÜCKLAGENSPIEGEL

	Stand 01.01.2017	Umgliederung (+ und -)	Einstellung (+) Entnahme (-)	Stand 31.12.2017
	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	502.814	0	57.900	560.714
	<b>563.012</b>	<b>0</b>	<b>57.900</b>	<b>620.912</b>

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** enthält steuerlich zulässige Abschreibungen gemäß § 6b EStG. Neuzuführungen sind ab dem Geschäftsjahr 2010 handelsrechtlich nicht mehr zulässig.



Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2016 und 2017 sowie Rückstellungen für Betriebsprüfungsrisiken.

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

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	2.546	2.432
Ausstehende Rechnungen	9.504	8.780
Gewährleistungen	955	404
Übrige	558	500
	<b>13.563</b>	<b>12.116</b>

### VERBINDLICHKEITEN

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt
	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre	
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.388.017,60 (18.584.778,12)	302.336.389,93 (262.935.027,18)	228.992.887,75 (199.905.307,35)	323.724.407,53 (281.519.805,30)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.628.198,16 (4.563.114,23)	336.939.645,49 (330.022.152,00)	317.963.551,96 (316.693.964,78)	341.567.843,65 (334.585.266,23)
Erhaltene Anzahlungen	50.344.771,22 (44.565.188,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	50.344.771,22 (44.565.188,53)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.324.321,93 (3.397.087,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.324.321,93 (3.397.087,70)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.488.555,69 (37.490.020,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	36.488.555,69 (37.490.020,19)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	168.147.413,44 (127.563.873,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	168.147.413,44 (127.563.873,68)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.514,80 (22.372,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	22.514,80 (22.372,39)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09 (246.311,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	250.349,09 (246.311,86)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.903.829,86 (5.967.188,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.903.829,86 (5.967.188,35)
	<b>289.497.971,79</b> <b>(242.399.935,05)</b>	<b>639.276.035,42</b> <b>(592.957.179,18)</b>	<b>546.956.439,71</b> <b>(516.599.272,13)</b>	<b>928.774.007,21</b> <b>(835.357.114,23)</b>

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 319.984.929,07 (Vorjahr € 274.764.023,43) durch Grundpfandrechte gesichert. Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 138.235.979,66 (Vorjahr € 131.279.129,12) durch Grundpfandrechte gesichert.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind T€ 37.071 (Vorjahr T€ 130.142) und in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 261 (Vorjahr T€ 957) solche gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 43.098; Vorjahr T€ 42.133) sowie Anzahlungen aus Bauträgermaßnahmen (T€ 7.247; Vorjahr T€ 2.432).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings (T€ 163.094; Vorjahr T€ 122.497), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 3.166; Vorjahr T€ 3.635) und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 1.887; Vorjahr T€ 1.432).

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der ABGnova.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** in Höhe von T€ 250 (Vorjahr T€ 246) betreffen Beihilfen der Stadt Frankfurt am Main für sog. „Barrierefreie Bauten“.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.689.310,36 (Vorjahr € 833.546,11) enthalten.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden insbesondere die Erlösabgrenzungen für im Voraus erhaltene Erbpachtzinsen, Belegungsrechte und Mieten ausgewiesen.

#### IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2017		2016	
	T€	%	T€	%
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>				
Grundmieten	144.875	66	140.005	65
Vermietung Bürgerhäuser	15.774	7	15.885	7
Umlagen	40.055	18	39.708	19
Übrige Erlöse	704	1	765	0
	<b>201.408</b>	<b>92</b>	<b>196.363</b>	<b>91</b>
Umsatzerlöse aus Bauträgertätigkeit	0	0	5	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	218	0	38	0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.549	8	18.774	9
	<b>219.175</b>	<b>100</b>	<b>215.180</b>	<b>100</b>

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

	2017	2016
	T€	T€
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	3.302	1.833
Bestandserhöhung Betriebskosten	37.274	37.780
	<b>40.576</b>	<b>39.613</b>
Bestandsminderung Betriebskosten	-38.008	-35.970
	<b>2.568</b>	<b>3.643</b>

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.574 (Vorjahr T€ ~~2.995~~) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 1.060 (Vorjahr T€ 1.913) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 880 (Vorjahr T€ 799) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen und T€ 221 (Vorjahr T€ ~~21~~) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

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

	2017	2016
	T€	T€
Betriebskosten	43.527	46.256
Instandhaltungskosten	54.205	57.900
Andere Aufwendungen	11.632	11.726
	<b>109.364</b>	<b>115.882</b>

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 827 (Vorjahr T€ 800) sowie Pachtaufwendungen von T€ 9.806 (Vorjahr T€ 9.807) enthalten.

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

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ ~~0.049~~ (Vorjahr T€ 1.424) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 851 (Vorjahr T€ ~~64~~) sowie periodenfremde Aufwendungen von T€ ~~53~~ (Vorjahr T€ ~~0~~).

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit T€ 3.607 (Vorjahr T€ 12.868) Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ ~~0.450~~ (Vorjahr T€ ~~0.622~~).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen T€ 1 (Vorjahr T€ 1) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von insgesamt T€ 517 (Vorjahr T€ 509) sowie Zinsen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 2 (Vorjahr T€ 15).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 10.370 (Vorjahr T€ 13.477) einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer von T€ 9.958 (Vorjahr T€ 10.918) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie Steuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 389. Im Vorjahr waren periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 454 enthalten.

Die **sonstigen Steuern** enthalten im Wesentlichen die Kraftfahrzeugsteuer und die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center sowie periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 336.

## V. SONSTIGE ANGABEN

### ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 255 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2017	2016
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	209	213
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	46	42
	<b>255</b>	<b>255</b>

### 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 für ein Beteiligungsunternehmen wurden 8 (Vorjahr 16) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 8.029 (Vorjahr T€ 8.173) übernommen. Eine Inanspruchnahme ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen von den Tochtergesellschaften vollumfänglich erbracht werden.

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen p.a.	809
Verpflichtungen aus Mietverträgen p.a.	12.525
Bauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	119.192
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücksverträgen und Darlehenszusagen	93.203

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€ 23.932 (Vorjahr T€ 22.290) 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

Diplom-Volkswirt Steuerberater Ralf Hübner, Mainz

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T € 507 (Vorjahr T € 502).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2017 T € 5.328 (Vorjahr T € 5.249). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2017 Pensionszahlungen in Höhe von T € 58 (Vorjahr T € 36) geleistet.

**AUFSICHTSRAT**

Peter Feldmann,

Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main

Vorsitzender

Jan Schneider, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

1. Stellvertretender Vorsitzender

Andrea Emmerich, kaufmännische Angestellte

2. Stellvertretende Vorsitzende

Peter Bachmann, kaufmännischer Angestellter

Beatrix Baumann, stellv. Geschäftsführerin des idh Integrative Drogenhilfe e.V., Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main (ab 04.04.2017)

Berit Beierlein, Bauingenieurin

Mike Blanc, Programmierer

Prof. Dr. Daniela Birkenfeld,

Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Brigitte Feik,

kaufmännische Angestellte

Elvira Häuser,  
kaufmännische Angestellte

Dr. Ina Hartwig,  
Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Mike Josef,  
Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Hans Peter Kemmer,  
kaufmännischer Angestellter

Dr. Nils Köbler,  
Richter, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Karlheinz Leister,  
Kfz-Mechaniker

Michael zu Löwenstein,  
Rechtsanwalt, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Stefan Majer,  
Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Iris Marquardt,  
kaufmännische Angestellte

Elke Sautner,  
Angestellte, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Manuel Stock, Fraktionsgeschäftsführer, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

Claus Tischer,  
Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter

Evanthia Triantafillidou,  
Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main, Verlagsangestellte (bis 28.02.2017)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt € 3.700,00 (Vorjahr € 3.600,00).

### GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 57.045.947,84 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 48.700.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 9.107,84 auf neue Rechnung vorzutragen.

### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 und der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 29. März 2018

### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Hübner

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen

und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maß-

nahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im La-



gebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, 23. Mai 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Andreas Hellwig  
Wirtschaftsprüfer

---

Bild:  
Preungesheimer Straße 24,  
Frankfurt am Main



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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

Er hat sich insbesondere in zwei ordentlichen 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 2017 Interessenkonflikte einzelner Aufsichtsratsmitglieder aufgetreten sind.

Der Jahresabschluss wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der PricewaterhouseCoopers 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 2017 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 57.045.947,84 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.316.840,00 EUR vorzunehmen sowie 48.700.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 29.107,84 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 23.05.2018 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 22.06.2018

Peter Feldmann

Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

---

Bild:  
Altenhöferallee,  
Frankfurt am Main





# ABGerechnet

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

- 81 Konzernlagebericht 2017
- 88 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017
- 90 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2017
- 91 Konzern-Kapitalflussrechnung 2017
- 92 Konzern-Eigenkapitalpiegel 2017
- 94 Konzernanhang 2017
- 106 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum ist 2017 durch einen kräftigen Aufschwung, niedrige Zinsen sowie eine steigende, aber immer noch moderate, Inflationsrate gekennzeichnet.

Das reale Bruttoinlandsprodukt wird im Euroraum voraussichtlich um 2,4 v. H. über dem Vorjahresniveau liegen. Zu dem Anstieg haben sowohl die Binnenwirtschaft als auch das Auslandsgeschäft beigetragen. Hinzu kommt, dass die Wirtschaft in nahezu allen Ländern Europas expandiert. Die Erhöhung der Binnennachfrage wurde auch maßgeblich von der Erholung der Arbeitsmärkte gestützt. Die Zahl der Beschäftigten ist im Laufe des Jahres kräftig angestiegen, so dass die Arbeitslosenquote mit 8,7 v. H. den niedrigsten Stand seit Anfang 2009 erreicht hat.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet, weil der Preisauftrieb in 2017 nur mäßig ausfiel. Die Inflationsrate stieg zwar im Jahr 2017 auf 1,5 v. H. und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,3 v. H. gestiegen, sie liegt aber immer noch unter der Zielvorgabe von 2,0 v. H.

Erste Anzeichen einer Veränderung der expansiven Geldpolitik sind wohl in dem Beschluss zu sehen, dass die Anleihekäufe des Eurosystems ab Januar 2018 von € 60 Mrd. auf € 30 Mrd. monatlich halbiert werden.

Die gute konjunkturelle Entwicklung in 2016 konnte auch in 2017 in der Bundesrepublik weiter fortgesetzt und sogar noch weiter ausgebaut werden. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt kontinuierlich. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,2 v. H. zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch wieder der Außenhandel und die Investitionen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in 2017 wird sich zwar etwas abschwächen, gleichwohl geht man aber davon aus, dass die Wirtschafts-

leistungen in diesem und im nächsten Jahr stärker als die Produktionskapazitäten wachsen und wieder bei einer Rate um 2,2 v. H. liegen.

Die gute wirtschaftliche Lage erkennt man auch an der Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende auf dem niedrigsten Niveau seit der Wiedervereinigung. Die Anzahl der freigemeldeten Stellen hat deutlich zugenommen, und der Zeitraum für die Wiederbesetzung steigt ebenfalls an. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. Die Folgen sind nicht immer nur höhere Preise für die Arbeitskräfte, sondern auch höhere Kosten für Baustoffe. Die gute Kapazitätsauslastung der Unternehmen führt im Übrigen zu Verzögerungen bei der Vergabe von Aufträgen und Baufertigstellungen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die mit 10,8 v. H. zu der gesamten Wertschöpfung beitrug, wuchs um 1,4 v. H. und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen, da das Wachstum in 2016 nur 0,8 v. H. angestiegen ist.

Die Bauinvestitionen sind nach ersten Berechnungen im Jahr 2017 preisbedingt erneut um 2,6 v. H. (Vorjahr 2,7 v. H.) gestiegen. Rund € 322 Mio. wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Grundstücken investiert.

Maßgeblich für die stärkere Zunahme im abgelaufenen Jahr waren vor allem die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, die 2017 preisbedingt um 1,8 v. H. anwuchsen, nachdem sie 2016 mit 0,1 v. H. stagniert hatten. Insbesondere der gewerbliche Hochbau sowie der Tiefbau verstärkten das Wachstumstempo.

Beim Wohnungsbau zeigen sich erheblich stärkere Wachstumsraten (2017 preisbedingt 4,0 v. H.), diese nahmen aber 2017 gegenüber dem Vorjahr nicht so stark zu wie die der Nichtwohnbauten (von 0,8 v. H. auf 1,9 v. H.). Auch hier zeigen sich erste Kapazitätsengpässe; so lagen die Preissteigerungen bei Bauinvestitionen 2017 durchschnittlich bei 3,1 v. H., im Jahr davor lag der Anstieg der Baupreise bei 1,9 v. H.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Gleich-

zeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2017 rd. 348.100 Wohnungen genehmigt, was eine Verminderung gegenüber 2016 um rd. 27.300 Wohnungen oder 7,3 v. H. ergibt. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um 20 v. H. zugelegt, 2015 waren sie um knapp 10 v. H. gestiegen. Der sich in 2017 abzeichnende deutliche Rückgang der Genehmigungen weist zwar noch auf keinen Abschwung beim Wohnungsbau hin, deutet aber dennoch auf ein mögliches Ende beim Neubauboom hin.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rd. 348.100 Einheiten in 2017 davon ausgegangen werden, dass rd. 197.000 Einheiten zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Bezeichnenderweise läuft die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen den Baugenehmigungen auf einem deutlich niedrigeren Niveau hinterher. Nach ersten Schätzungen geht man davon aus, dass in 2017 319.000 fertiggestellte Wohnungen neu auf den Markt gekommen sind (Vorjahr 290.000).

Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen deutlich zurückgehen; erste Schätzungen gehen von 326.000 neu errichteten Wohnungen in 2018 aus, wobei dieser Zuwachs schwerpunktmäßig vom Mietwohnungsbau getragen werden wird.

Nach den neuesten Studien geht man davon aus, dass in den kommenden Jahren jährlich rund 400.000 Wohnungen neu fertiggestellt werden müssen. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Wohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Als Grund hierfür werden die wachsenden Flüchtlingszahlen, ein bestehender Nachholbedarf, Zuwanderung aus der EU und der starke Zuzug in Großstädte, Ballungszentren und Universitätsstädte genannt.

Das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, gehört mit zu den bedeutend-

sten fünf Wirtschaftsregionen Deutschlands mit steigender Bevölkerung und damit steigender Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, die sich durch niedrige Energiekosten und bezahlbare Nettomieten auszeichnen.

Insgesamt übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot an Mietwohnungen in Frankfurt am Main, insbesondere bei Drei- und Vierzimmerwohnungen. Dies ist auch durch geringere Leerstände und eine geringe Fluktuation erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat der Konzern ein Investitionsvolumen für die Jahre 2018 bis 2022 von rund 2,0 Milliarden Euro geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus geht der Konzern davon aus, dass ein Teil dieser Investitionen über Fremdmittel finanziert wird. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürfte aufgrund der guten Bonität des Konzerns zu keinen Problemen führen.

Im Gegensatz dazu ist der gewerbliche Immobilienbereich in Frankfurt am Main noch durch Angebotsüberhänge geprägt, die aber gegenüber dem Vorjahr weiter 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.

## II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES KONZERNS

### 1. GESCHÄFTSVERLAUF

Der vom Konzern am 31. Dezember 2017 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 51.616 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.209.950 m<sup>2</sup>, 930 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 33.098 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Am 31. Dezember 2017 standen 674 Wohnungen mit 41.466 m<sup>2</sup> insbesondere aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,3 % (Vorjahr 2,2 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrach-

tet stiegen die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 1,4 Mio. auf € 6,6 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so erhöhte sich der Anteil von 1,97 % auf 2,43 %.

Im Bereich des Forderungsmanagements verminderten sich die Forderungen aus Vermietung um T€ 307 auf € 2,4 Mio. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung betragen € 1,1 Mio. (Vorjahr € 1,7 Mio.).

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 118,3 Mio. (Vorjahr € 117,3 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 ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (ABG) wickelt für folgende Tochterunternehmen das komplette operative Geschäft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ab:

### Hellerhof GmbH

Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag 6.253 Wohnungen, 1.319 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 42 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 35 % preis- und belegungsgebunden.

### MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.871 Wohnungen sowie 469 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 20,5 % des Wohnungsbestandes sind preis- und belegungsgebunden.

### ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG

Die ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG ist Eigentümerin von 140 Wohneinheiten sowie einem Gewerbeobjekt im Europaviertel in Frankfurt am Main. Die Betreuung der 224 Stellplätze einer eigenen Tiefgarage erfolgt durch die Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H.

### ABG BelVivo GmbH & Co. KG

Die ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ist Eigentümerin von 122 eigenen Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte sowie von vier Gewerbeobjekten und 135 Tiefgaragenstellplätzen im Europaviertel in Frankfurt am Main.

### ABG Poststraße GmbH & Co. KG

Die ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ist Eigentümerin von 67 eigenen Wohneinheiten und 47 Tiefgaragenstellplätzen in Frankfurt am Main.

### Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

Die Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main, erstellt 102 eigene Wohneinheiten, drei Gewerbeobjekte mit 181 Kfz-Stellplätzen sowie 63 Eigentumswohnungen mit 63 Kfz-Stellplätzen in Frankfurt am Main. Die Fertigstellung ist für Mitte 2018 geplant.

### ABG Riedberg GmbH & Co. KG

Die ABG hat mit Wirkung zum 01.05.2017 94,9 % der Kommanditanteile an der ABG Riedberg GmbH & Co. KG (vormals G & P Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. Erste Science KG), Frankfurt am Main, erworben. Die ABG Riedberg GmbH & Co. KG errichtet 97 zur Vermietung vorgesehene Wohnungen, zwei Gewerbeobjekte sowie insgesamt 206 Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für 2019 geplant.

Diese zuvor genannten Tochterunternehmen der ABG verfügen über kein eigenes Personal.

Darüber hinaus gehören zum Konsolidierungskreis insbesondere folgende weitere Gesellschaften:

### SAALBAU Betriebsgesellschaft GmbH

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in 39 größtenteils zum Bestand der ABG gehörenden Bürgergemeinschaftshäusern und ähnlichen Einrichtungen. Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 108 Arbeitnehmer/innen.



### WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet 14.946 eigene Wohnungen und Wohnheimplätze, 164 gewerbliche Objekte sowie 5.007 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 14.946 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 53 % preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 114 Arbeitnehmer/innen.

### Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) bewirtschaftet und betreut 5.509 eigene und 285 Wohneinheiten Dritter, 396 Gewerbeobjekte und 1.919 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG. Die FAAG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 120 Arbeitnehmer/innen. Tochterunternehmen der FAAG sind:

#### Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. (PBG)

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Im Jahresdurchschnitt waren 42 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

#### FAAG Technik GmbH

Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen insbesondere in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen, Tiefbau und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die FAAG Technik GmbH 125 Arbeitnehmer/innen.

#### ABG Projekte GmbH

Die Gesellschaft erbringt Projektmanagementleistungen für den Konzernverbund. Darüber hinaus übernimmt sie auch den Vertrieb von Eigentumswohnungen innerhalb des Konzernverbundes und für Dritte. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 15 Arbeitnehmer/innen.

Eine Übersicht über sämtliche Tochterunternehmen und Beteiligungen der ABG sowie der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge ist in der Anlage zum Konzernanhang enthalten.

### 3. INVESTITIONEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 271 Neubauwohnungen mit 239 Stellplätzen fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 225,2 Mio. (Vorjahr € 208,9 Mio.). Demgegenüber wurden fünf Einfamilienreihenhäuser veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 2,0 Mrd. für Neubau- bzw. Bauträgermaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 6.354 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 3.605 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen.

### 4. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 10,6 Mio. auf € 483,5 Mio. gestiegen. Die höheren Umsatzerlöse ergaben sich aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Erstvermietungen von fertiggestellten Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB.

Das Betriebsergebnis hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von € 127,5 Mio. im Vorjahr auf € 109,8 Mio. verschlechtert. Ursächlich hierfür waren vor allem geringere sonstige betriebliche Erträge aufgrund geringerer Erträge aus Anlagenverkäufen.

Das Finanzergebnis hat sich vor allem aufgrund gestiegener Zinsaufwendungen um € 2,0 Mio. vermindert.

Der Ertragsteueraufwand ist – ohne Berücksichtigung des einmaligen Ertrages aus der Auflösung der passiven latenten Steuern (€ 29,7 Mio.) – um € 6,7 Mio. auf € 21,3 Mio. gesunken.

Der Konzernjahresüberschuss hat sich insgesamt um € 16,7 Mio. auf € 94,3 Mio. erhöht, was insbesondere auf die Auflösung passiver latenter Steuern zurückzuführen ist (€ 29,7 Mio.). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 10,8 % (Vorjahr 9,6 %).

## 5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	2.193,5	85,8	2.041,2	84,4
Umlaufvermögen	358,5	14,0	373,9	15,4
Rechnungsabgrenzungsposten	4,2	0,2	4,2	0,2
	<b>2.556,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.419,3</b>	<b>100,0%</b>

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 1.007,0 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses, trotz erfolgter Ausschüttung, um € 86,2 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 2,6 Mrd. ergibt sich eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 37,5 % (Vorjahr 36,1 %).

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 45,9 % (Vorjahr 45,1 %) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 100,3 % (Vorjahr 103,0 %).

## 6. FINANZLAGE

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 172,9 Mio. sowie der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 9,0 Mio. und Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 113,1 Mio. um € 68,8 Mio. auf € 142,6 Mio. zum 31. Dezember 2017 gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um den – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen – planmäßigen Kapitaldienst für Kredite im Geschäftsjahr 2017 zu bestreiten. Die Verminderung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr resultiert bei leicht gesunkenen Auszahlungen für die Neubautätigkeit im Anlagevermögen insbesondere aus dem Zufluss von Finanzmitteln im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der gegenüber dem Vorjahr gesunkene Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ist insbesondere auf eine geringere Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2017 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

## 7. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Sowohl im Neubau- als auch im Sanierungsbereich ist der Konzern führend im Bau von Passivhäusern. Für alle zukünftigen Neubau- und Modernisierungsprojekte wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden.

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.

Darüber hinaus werden über das Gemeinschaftsunternehmen ABGnova GmbH u. a. weitergehende Konzepte im Bereich Energieeffizienz entwickelt.

Durch die Beteiligung an der book-n-drive mobilitätssysteme GmbH wird versucht, den Anteil der Pkws in den innerstädtischen Wohngebieten zu reduzieren. Mit dem Car-sharing-Modell soll auch der Anteil an Garagen und Stellplätzen pro Neubauwohnung vermindert werden.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr leicht gesunken. Am 31. Dezember 2017 waren 769 Arbeitnehmer/innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 782). Zu-

dem befinden sich zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr 19 Mitarbeiter/innen in Ausbildung.

### 8. GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

Die ABG ist als mitbestimmungspflichtiges Unternehmen verpflichtet, Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, in der Geschäftsführung und in den beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung festzulegen.

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020 festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 0 % festgelegt, ebenfalls mit einer Laufzeit bis zur Sitzung des Aufsichtsrates im Dezember 2020, da die derzeitigen Geschäftsführer bis 2021 bestellt sind. Die bisher zum 30. Juni 2017 festgelegten Zielgrößen wurden erreicht. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 30. Juni 2017 42,9 %.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung bleibt es bei einer Zielgröße für den Frauenanteil von 20 %, was dem derzeitigen Stand (fünf Personen, davon eine Frau) und dem Stand zum Ablauf der im Jahr 2016 festgelegten Erreichungsfrist (30. Juni 2017) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 30. Juni 2017 18 Personen, davon sieben Frauen (entspricht 39 %). Die festgelegte Zielgröße von 29 % wurde daher übertroffen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 39 % festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2018.

### III. AUSBLICK

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind Aufwendungen im Jahr 2018 auf gleichem Niveau wie im Geschäftsjahr 2017 geplant.

Für die Jahre 2018 und 2019 werden im Konzern jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 120,8 Mio. bzw. € 82,4 Mio. erwartet.

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

Es finden weiterhin 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 ist 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 einem kaufmännischen Leiter und einem Controllingleiter der ABG besteht und regelmäßig 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. Darüber hinaus wird das Risikomanagement um ein auf Planzahlen basierendes Kennzahlensystem ergänzt.

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. Die Liquiditätsplanung wird für das laufende Jahr auf Monatsebene heruntergebrochen.

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

Die Prolongationstermine der Darlehen werden ständig überwacht und gegebenenfalls frühzeitig prolongiert oder zurückgezahlt. Aufgrund des anhaltend geringen Zinsniveaus wird das Zinsrisiko zurzeit als gering eingeschätzt. Bei Neuaufnahmen bzw. Prolongation von Darlehen werden i. d. R. Laufzeiten und Raten so berechnet, dass die Darlehen am Ende der Zinsfestschreibung getilgt sind.

## 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 – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Die Leerstands- und Fluktuationsquote liegt weiterhin auf niedrigem Niveau.

Den Risiken steigender Ausfälle bei Mietforderungen wird durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen entgegengewirkt, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns ergeben werden.

Des Weiteren hat der Konzern geplant, in der zweiten Jahreshälfte 2018 ein zentrales Forderungsmanagement einzuführen, um Mietausfälle und Klagen weiter zu reduzieren.

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

## 3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aufgrund der weiter anhaltenden Zunahme der Einwohner 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. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung wird der Konzern 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 sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main kurz vor dem Abschluss.

Eine Verbesserung der Ertragschancen sieht der Konzern 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 2018 bis 2022 wider, die von einem stetigen Wachstum des Konzerns ausgehen.

Einige der im Lagebericht gemachten Angaben enthalten zukunftsbezogene Aussagen. Diese wurden auf Grundlage unserer Erwartungen und Einschätzungen über zukünftige, uns betreffende Ereignisse formuliert. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse abweichen oder schlechter als beschrieben ausfallen.

Frankfurt am Main, 11. Mai 2018

### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker

(Vorsitzender)



Hübner



# KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

## AKTIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	814.374,24	868.583,24
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.633.172.061,32	1.594.662.119,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	164.107.645,63	175.797.173,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.985.297,79	7.985.297,79
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	403.071,98	403.071,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.895.329,00	6.269.227,00
6. Technische Anlagen	4.506.237,00	4.549.180,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.744.366,39	5.589.599,05
8. Anlagen im Bau	352.912.466,43	226.612.883,38
9. Bauvorbereitungskosten	7.926.659,68	6.139.951,19
10. Geleistete Anzahlungen	3.062.948,93	5.092.889,78
	<b>2.184.716.084,15</b>	<b>2.033.101.393,05</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	118.631,72	118.631,72
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	4.990.593,39	4.973.434,74
3. Beteiligungen	1.386.593,12	1.386.593,12
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.078.000,00	273.400,00
5. Sonstige Ausleihungen	429.481,76	454.896,35
	<b>8.003.299,99</b>	<b>7.206.955,93</b>
	<b>2.193.533.758,38</b>	<b>2.041.176.932,22</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	20.262.036,36	10.145.401,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	49.285,72	49.285,72
3. Unfertige Leistungen	108.361.570,66	113.285.053,45
4. Andere Vorräte	108.255,67	108.929,18
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	782.001,04
	<b>128.781.148,41</b>	<b>124.370.670,49</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	2.401.083,18	2.707.857,41
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.229.026,49	2.671.883,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	678.514,07	375.559,72
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.285.048,42	3.942.430,25
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.648,95	26.183,56
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	705.666,05	717.565,24
7. Forderungen gegen Gesellschafter	40.293.609,43	34.365.856,58
8. Sonstige Vermögensgegenstände	72.437.074,35	163.231.524,56
	<b>125.064.670,94</b>	<b>208.038.860,50</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<b>104.614.981,33</b>	<b>41.503.706,99</b>
	<b>358.460.800,68</b>	<b>373.913.237,98</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>4.176.122,58</b>	<b>4.221.140,91</b>
	<b>2.556.170.681,64</b>	<b>2.419.311.311,11</b>
TREUHANDVERMÖGEN	167.355.220,85	196.948.322,69

**PASSIVA**

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklage	48.039.518,81	48.039.518,81
III. Andere Gewinnrücklagen	664.824.117,70	606.924.117,70
IV. Konzernbilanzgewinn	136.562.976,15	108.559.090,47
V. Anteile anderer Gesellschafter	7.625.831,75	7.361.603,54
	<b>959.584.674,41</b>	<b>873.416.560,52</b>
<b>B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		
	<b>47.442.584,79</b>	<b>47.442.584,79</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.125.381,18	19.305.145,00
2. Steuerrückstellungen	14.026.007,77	9.618.370,33
3. Sonstige Rückstellungen	43.615.688,22	30.380.170,96
	<b>76.767.077,17</b>	<b>59.303.686,29</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	739.105.945,97	704.642.966,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	488.703.751,62	476.343.559,84
3. Erhaltene Anzahlungen	143.564.307,00	124.754.920,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.979.067,31	7.812.468,62
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	39.692,45	37.726,94
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.090.137,22	73.781.800,82
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.514,80	22.372,39
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09	246.311,86
9. Sonstige Verbindlichkeiten	7.322.498,48	9.276.403,15
	<b>1.460.078.263,94</b>	<b>1.396.918.530,34</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>12.298.081,33</b>	<b>12.545.030,98</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		
	<b>0,00</b>	<b>29.684.918,19</b>
	<b>2.556.170.681,64</b>	<b>2.419.311.311,11</b>
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	167.355.220,85	196.948.322,69

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2017

	2017	2016
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	467.610.609,59	457.825.380,71
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	5.345,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.135.230,25	967.542,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.773.227,44	14.085.193,27
	<b>483.519.067,28</b>	<b>472.883.461,11</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>4.361.236,47</b>	<b>9.848.112,84</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>7.543.766,51</b>	<b>6.860.770,85</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>25.580.686,18</b>	<b>40.542.645,54</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	250.407.515,21	251.361.295,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.234.912,31	7.021.506,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.700.553,14	3.016.415,29
	<b>263.342.980,66</b>	<b>261.399.217,37</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	44.102.511,91	42.945.842,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.096.824,30	12.014.599,84
	<b>57.199.336,21</b>	<b>54.960.442,02</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>62.601.253,11</b>	<b>60.560.893,02</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>27.706.111,15</b>	<b>25.670.857,97</b>
<b>9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>-8.555,85</b>	<b>666.495,42</b>
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>35.275,82</b>	<b>34.791,52</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>1.064.891,94</b>	<b>447.595,06</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>24.979.426,86</b>	<b>23.068.031,54</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-8.416.320,26</b>	<b>27.988.863,01</b>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>94.683.580,62</b>	<b>77.635.567,41</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>389.809,99</b>	<b>38.647,53</b>
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>94.293.770,63</b>	<b>77.596.919,88</b>
<b>17. Gewinnvortrag</b>	<b>42.380.609,32</b>	<b>31.073.574,39</b>
<b>18. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne</b>	<b>111.403,80</b>	<b>111.403,80</b>
<b>19. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>136.562.976,15</b>	<b>108.559.090,47</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

### für das Geschäftsjahr 2017

	2017	2016
	€	€
Konzernjahresüberschuss	94.293.770,63	77.596.919,88
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	62.601.253,11	60.560.893,02
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	12.306.600,48	-6.423.285,94
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8.555,85	-666.495,42
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15.447.230,60	-27.802.805,71
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.925.256,37	-9.533.442,55
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.504.639,27	17.686.059,27
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	23.879.259,10	22.585.644,96
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-) (saldiert)	-8.416.320,26	27.988.863,01
Ertragsteuerzahlungen	-9.944.616,95	-20.526.931,62
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>172.860.654,26</b>	<b>141.465.418,90</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	26.738.425,12	48.040.073,03
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-217.603.463,16	-240.216.829,74
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-234.457,89	-311.833,63
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	120.814,59	671.831,23
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-925.714,50	-30.000,00
Erhaltene Zinsen	1.043.081,34	434.327,96
Erhaltene Dividenden	0,00	275.000,00
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Zugänge/Abgänge zum Konsolidierungskreis	-2.244.711,05	4.935,00
Einzahlungen (+)/Auszahlungen (-) aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	80.000.000,00	-95.000.000,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-113.106.025,55</b>	<b>-286.132.496,15</b>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.403,80	-111.403,28
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-8.316.840,00	-8.910.900,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	106.770.000,21	262.403.636,07
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-65.088.238,51	-50.506.724,50
Gezahlte Zinsen (-)	-24.202.021,04	-19.832.495,35
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9.051.496,86</b>	<b>183.042.112,94</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	68.806.125,57	38.375.035,69
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	5.148,77	0,00
Finanzmittelfonds am 1. Januar	73.803.706,99	35.428.671,30
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>142.614.981,33</b>	<b>73.803.706,99</b>
<b>ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	€	€
Liquide Mittel	104.614.981,33	41.503.706,99
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	38.000.000,00	32.300.000,00
	<b>142.614.981,33</b>	<b>73.803.706,99</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

für das Geschäftsjahr 2017

Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen		
		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklagen
	€	€	€	€
<b>Stand am 1. Januar 2016</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>48.039.518,81</b>	<b>22.181.623,15</b>	<b>514.742.494,55</b>
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	70.000.000,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand am 31. Dezember 2016 / 1. Januar 2017</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>48.039.518,81</b>	<b>22.181.623,15</b>	<b>584.742.494,55</b>
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/ Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	57.900.000,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>48.039.518,81</b>	<b>22.181.623,15</b>	<b>642.642.494,55</b>

			Konzern-	Summe	Nicht	Konzern-
	Summe	Summe	bilanzgewinn		beherrschende	eigenkapital
	Summe	Summe			Anteile	
	€	€	€	€	€	€
	<b>536.924.117,70</b>	<b>584.963.636,51</b>	<b>109.958.196,50</b>	<b>797.454.063,01</b>	<b>7.387.880,91</b>	<b>804.841.943,92</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	-8.910.900,00	-8.910.900,00	0,00	-8.910.900,00
	70.000.000,00	70.000.000,00	-70.000.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	-111.403,28	-111.403,28
	0,00	0,00	26.277,89	26.277,89	-26.277,89	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	77.485.516,08	77.485.516,08	111.403,80	77.596.919,88
	<b>606.924.117,70</b>	<b>654.963.636,51</b>	<b>108.559.090,47</b>	<b>866.054.956,98</b>	<b>7.361.603,54</b>	<b>873.416.560,52</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	-8.316.840,00	-8.316.840,00	0,00	-8.316.840,00
	57.900.000,00	57.900.000,00	-57.900.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	-111.403,80	-111.403,80
	0,00	0,00	31.732,74	31.732,74	156.746,65	188.479,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	6.626,11	6.626,11	107.481,56	114.107,67
	0,00	0,00	94.182.366,83	94.182.366,83	111.403,80	94.293.770,63
	<b>664.824.117,70</b>	<b>712.863.636,51</b>	<b>136.562.976,15</b>	<b>951.958.842,66</b>	<b>7.625.831,75</b>	<b>959.584.674,41</b>

## KONZERNANHANG 2017

### ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

#### ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften 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 Verordnung vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist.

Abweichend vom Formblatt wurde wie in den Vorjahren auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung eingefügt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte wie in den Vorjahren unter der Position Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da es sich um eine Kostensteuer handelt, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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, insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Darstellungstätigkeit wurde gegenüber dem Vorjahr gewahrt.

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

#### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 42397.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 14 (Vorjahr 13) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (nachfolgend „ABG“ genannt) unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (nachfolgend kurz „FAAG“ genannt) als Tochterunternehmen der ABG ist ihrerseits Mutterunternehmen. Die FAAG hat von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB Gebrauch gemacht und wie im Vorjahr keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 erstellt.

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

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr um folgende Gesellschaft erweitert:

Mit Kommanditeilskaufvertrag vom 30. Juni 2016 erwarb die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, mit Wirkung zum 1. Mai 2017 94,9 % der Kommanditeile an der ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

Eine detaillierte Übersicht über die Beteiligungsstruktur ist als Anlage zum Anhang beigelegt. Diese Übersicht enthält auch die Angaben zu Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung weder vollkonsolidiert noch nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden. Diese Gesellschaften haben keine aktive oder nur geringe

Geschäftstätigkeit und tragen sowohl einzeln als auch in Summe von Umsatz, Eigenkapital und Jahresergebnis weniger als fünf Prozent zum Summenabschluss des Konzerns bei.

Folgende Gesellschaften, die nicht Tochterunternehmen sind, wurden nach der Equity-Methode bewertet:

- Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main
- ABGnova GmbH, Frankfurt am Main
- Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main
- TG Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main (erstmaliger Einbezug)

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 mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden
- EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main 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** erfolgte bei Erstkonsolidierungen vor dem 1. Januar 2010 nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. Hierbei wurde 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 Tochtergesell-

schaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile an der Hellerhof GmbH im Jahr 2006 entstandene aktivische Unterschiedsbetrag (T€ 674) wurde 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 nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 HGB. Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Jahresabschlüsse 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 aus Wesentlichkeitsgründen keine Zwischenergebniseliminierung vorgenommen.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den **Stichtag** des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2017, erstellt.

Für die bestehenden Minderheitenanteile anderer Gesellschafter an den vollkonsolidierten Unternehmen wurde ein **Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter** gebildet.

#### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden unter Beachtung der konzerninternen Bilanzierungsrichtlinie aufgestellt.

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde die Bilanzierung latenter Steuern dahingehend geändert, dass der wirtschaftlichen Betrachtungsweise folgend eine Gesamtdifferenzenbetrachtung für den Konzern erfolgte (§ 306 HGB). Aufgrund des insgesamt bestehenden Überhangs aktiver latenter Steuern wurden die passiven latenten Steuern im Geschäftsjahr aufgelöst.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

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. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Aktivierung einbezogen.

Soweit erforderlich, werden bei dauerhaften Wertminderungen auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Enthaltene Investitions- und Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

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

**Parkhäuser** werden linear über eine Nutzungsdauer von 25, 30 bzw. 33 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.

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird seit dem Geschäftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen

Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand € 410 nicht übersteigen.

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 gesondert ausgewiesenen **Anteile an assoziierten Unternehmen** werden mit ihrem anteilmäßigen Eigenkapital bewertet (Equity-Bewertung gemäß § 312 HGB).

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ohne Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen 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 für die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie für die noch nicht abgerechneten Architekten- und Ingenieurleistungen zusammen.

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

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten 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.

Der **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zum 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 Berechnungen 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 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 3,68 %. 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. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2017 T€ 617.

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 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 geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % 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 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 ZVK nicht möglich.

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Ertragsteuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen ungewisse Verbindlichkeiten und im Geschäftsjahr 2017 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 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 wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung berücksichtigt. Darüber hinaus wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vorgenommen. Die Abzinsung erfolgt je nach Restlaufzeit fristadäquat mit den Zinssätzen, die von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben werden.

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

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Erträge, die einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

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

### ANGABEN ZUR BILANZ

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 92.107) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 16.254) ausgewiesen.

### FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben eine **Restlaufzeit** von mehr als 1 Jahr:

- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 272 (Vj. T€ 0)
- Sonstige Vermögensgegenstände T€ 4.750 (Vj. T€ 5.208)

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus dem Cash-Pooling gegenüber der ABG Güterplatz GmbH & Co. KG.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, resultieren im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i.H.v. T€ 40.294 (Vj. T€ 34.366) betreffen unverändert überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main, (T€ 51.394), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen, geleistete Sicherheiten an Lieferanten, Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

### AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 73 (Vorjahr T€ 83) enthalten.

### EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen.

Das **gezeichnete Kapital** entspricht dem Stammkapital des Mutterunternehmens. Es beträgt am Bilanzstichtag unverändert T€ 102.532. Gesellschafter sind die Stadt Frankfurt am Main mit einem Anteil von T€ 102.530 und die AXA Bank AG, Köln, mit einem Anteil von T€ 2.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden vom Mutterunternehmen T€ 317 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 i. H. v. T€ 50.711 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

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

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Gewährleistung	4.197	2.748
Noch anfallende Baukosten	17.647	8.895
Instandhaltung	2.858	1.904
Betriebskosten	12.123	9.382
Personalbezogene		
Verwaltungsaufwendungen	5.996	5.857
Andere	795	1.594
	<b>43.616</b>	<b>30.380</b>

### VERBINDLICHKEITEN

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 730.776.392,23 (Vorjahr € 692.599.877,48) durch Grundpfandrechte und durch Forderungsabtretungen gesichert. Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 284.559.782,15 (Vorjahr € 272.944.359,17) durch Grundpfandrechte gesichert.

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.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, resultieren wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 2.135.138,05 (Vorjahr € 1.707.515,26) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 5.522,82 (Vorjahr € 5.884,96).

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

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Unfertige Leistungen	6.045.099,12	5.986.889,70
Forderungen aus		
Vermietung	22.214,40	49.903,60
Betreuungstätigkeit	661.471,67	358.119,71
anderen Lieferungen und Leistungen	2.328.378,56	1.453.374,04
Sonstige Vermögensgegenstände	802.481,24	4.236.856,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	276.494.770,72	264.323.350,49
Erhaltene Anzahlungen	6.905.670,11	5.946.404,34
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	53.366,99	12.544,03
Lieferungen und Leistungen	1.288.444,23	2.156.711,15
Sonstige Verbindlichkeiten	1.979.069,88	2.900.952,83

#### ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 368.471 (Vj. T€ 360.986), Umlagen und Gebühren von T€ 98.267 (Vj. T€ 95.994), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 130 (Vj. T€ 33) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 743 (Vj. T€ 813).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 15.518 (Vj. T€ 28.148), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 2.417 (Vj. T€ 2.965), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 378 (Vj. T€ 1.027), Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von T€ 225 (Vj. T€ 142), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 2.445 (Vj. T€ 2.459), Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatzleistungen von T€ 2.966 (Vj. T€ 3.133) sowie Zuschüsse von T€ 563 (Vj. T€ 992) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 18.662 (Vj. T€ 32.814).

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

	T€	(Vorjahr T€)
Betriebskosten	108.412	(109.011)
Instandhaltung	118.288	(117.275)
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.599	(25.075)
	<b>250.407</b>	<b>(251.361)</b>

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

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

Die **Aufwendungen für Altersversorgung** innerhalb des Personalaufwands belaufen sich auf € 4.991.780,19 (Vj. € 4.143.945,69).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** des Vorjahres beinhalten mit T€ 83 außerplanmäßige Abschreibungen.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 2.267 (Vj. T€ 2.312) sowie noch anfallende Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Grundstücksflächen in Höhe von T€ 9.117 (Vj. T€ 8.145) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 841 (Vj. T€ 254).

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** betrifft den anteiligen Jahresverlust der TG Frankenallee 23 GmbH.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 742 (Vj. T€ 780) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer sowie Erträge aus der Auflösung des passiven latenten Steuerpostens von T€ 29.685 (Vj. T€ 563).

Im Konzern besteht insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens sowie aus unterschiedlichen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei den Rückstellungen ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB i. V. m. § 298 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde zu legen.

Die **sonstigen Steuern** enthalten überwiegend die Kraftfahrzeugsteuer und die Grundsteuer für die Service-Center und die selbst genutzten Bürogebäude sowie periodenfremde Aufwendungen i. H. v. T€ 336 (Vj. T€ 0).

#### ERGÄNZENDE ANGABEN

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

	T€	(Vorjahr T€)
Neubauten und Modernisierung	193.104	(226.479)
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	6.249	(5.677)
Mietkosten p.a.	12.422	(10.235)
Verpflichtungen aus Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	93.371	(88.088)
<b>Summe</b>	<b>305.146</b>	<b>(330.479)</b>

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2017 in Höhe von T€ 8.038 (Vj. T€ 8.182).

Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus Bürgschaftsverpflichtungen. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird aufgrund der positiven wirtschaftlichen Lage der Hauptschuldner als gering eingestuft.

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 167.355.220,85 (Vorjahr € 196.948.322,69) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 115.676.512,52 (Vorjahr € 146.977.892,69),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 359.974,06 (Vorjahr € 326.617,69),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“ € 0,00 (Vorjahr € 559.254,85),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 51.318.734,27 (Vorjahr € 49.084.557,46).

Im Geschäftsjahr 2017 waren im Konzern unverändert durchschnittlich 778 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 674 vollzeit- und 104 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 64, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 9 und für sonstige Leistungen auf T€ 0.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 560 (Vj. T€ 543). Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 328 (Vj. T€ 249) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Kon-

zern im Geschäftsjahr 2017 Pensionszahlungen von T€ 58 (Vj. T€ 336) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2017 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 5 (Vj. T€ 5).

#### GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 57.045.947,84 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 48.700.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 29.107,84 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 und der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 11. Mai 2018

#### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Hübner



## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand	Zugang	Zugang aus der	Abgang	Umbuchung
	01.01.2017		Erstkonsolidierung		(+ und -)
	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>9.483.962,72</b>	<b>234.457,89</b>	<b>0,00</b>	<b>263.126,65</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.937.001.845,12	27.559.249,67	4.464.941,09	3.224.595,87	58.446.340,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	442.655.785,60	819.499,99	0,00	1.309.204,47	-3.174.076,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.108.007,32	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	490.399,58	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.424.656,82	11.523,29	0,00	51.593,60	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.836.605,26	178.676,54	0,00	504.029,73	212.049,16
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.900.890,79	776.807,09	0,00	872.262,04	0,00
8. Anlagen im Bau	226.612.883,38	183.216.517,58	2.889.736,69	9.703.078,23	-50.103.592,99
9. Bauvorbereitungskosten	6.139.951,19	5.301.519,90	0,00	164.031,70	-3.350.779,71
10. Geleistete Anzahlungen	5.092.889,78	0,00	0,00	0,00	-2.029.940,85
	<b>3.684.263.914,84</b>	<b>217.863.794,06</b>	<b>7.354.677,78</b>	<b>15.828.795,64</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	118.631,72	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	7.362.873,20	25.714,50	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	273.400,00	900.000,00	0,00	95.400,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	454.896,35	0,00	0,00	25.414,59	0,00
	<b>9.596.394,39</b>	<b>925.714,50</b>	<b>0,00</b>	<b>120.814,59</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.703.344.271,95</b>	<b>219.023.966,45</b>	<b>7.354.677,78</b>	<b>16.212.736,88</b>	<b>0,00</b>

Stand 31.12.2017 €	Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2017 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2017 €	Stand 31.12.2017 €	Stand Vorjahr €
9.455.293,96	8.615.379,48	288.666,89	263.126,65	8.640.919,72	814.374,24	868.583,24
3.024.247.780,63	1.342.339.726,08	51.512.222,36	2.776.229,13	1.391.075.719,31	1.633.172.061,32	1.594.662.119,04
438.992.004,89	266.858.611,76	8.388.626,55	362.879,05	274.884.359,26	164.107.645,63	175.797.173,84
11.108.007,32	3.122.709,53	0,00	0,00	3.122.709,53	7.985.297,79	7.985.297,79
490.399,58	87.327,60	0,00	0,00	87.327,60	403.071,98	403.071,98
13.384.586,51	7.155.429,82	385.421,29	51.593,60	7.489.257,51	5.895.329,00	6.269.227,00
11.723.301,23	7.287.425,26	420.921,70	491.282,73	7.217.064,23	4.506.237,00	4.549.180,00
29.805.435,84	24.311.291,74	1.605.394,32	855.616,61	25.061.069,45	4.744.366,39	5.589.599,05
352.912.466,43	0,00	0,00	0,00	0,00	352.912.466,43	226.612.883,38
7.926.659,68	0,00	0,00	0,00	0,00	7.926.659,68	6.139.951,19
3.062.948,93	0,00	0,00	0,00	0,00	3.062.948,93	5.092.889,78
<b>3.893.653.591,04</b>	<b>1.651.162.521,79</b>	<b>62.312.586,22</b>	<b>4.537.601,12</b>	<b>1.708.937.506,89</b>	<b>2.184.716.084,15</b>	<b>2.033.101.393,05</b>
118.631,72	0,00	0,00	0,00	0,00	118.631,72	118.631,72
7.388.587,70	2.389.438,46	8.555,85	0,00	2.397.994,31	4.990.593,39	4.973.434,74
1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12	1.386.593,12
1.078.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.078.000,00	273.400,00
429.481,76	0,00	0,00	0,00	0,00	429.481,76	454.896,35
<b>10.401.294,30</b>	<b>2.389.438,46</b>	<b>8.555,85</b>	<b>0,00</b>	<b>2.397.994,31</b>	<b>8.003.299,99</b>	<b>7.206.955,93</b>
<b>3.913.510.179,30</b>	<b>1.662.167.339,73</b>	<b>62.609.808,96</b>	<b>4.800.727,77</b>	<b>1.719.976.420,92</b>	<b>2.193.533.758,38</b>	<b>2.041.176.932,22</b>

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten (in Klammern jeweils Vorjahr)	Summe der Verbindlichkeiten €	Restlaufzeit		
		≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	739.105.945,97 (704.642.966,07)	46.028.701,23 (40.760.838,66)	693.077.244,74 (663.882.127,41)	526.027.363,14 (513.135.679,80)
gegenüber anderen Kreditgebern	488.703.751,62 (476.343.559,84)	8.818.248,91 (8.684.904,30)	479.885.502,71 (467.658.655,54)	444.415.692,77 (438.152.130,58)
Erhaltene Anzahlungen	143.564.307,00 (124.754.920,65)	143.564.307,00 (124.754.920,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	7.979.067,31 (7.812.468,62)	7.979.067,31 (7.812.468,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	39.692,45 (37.726,94)	39.692,45 (37.726,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	73.090.137,22 (73.781.800,82)	73.090.137,22 (73.781.800,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.514,80 (22.372,39)	22.514,80 (22.372,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern	250.349,09 (246.311,86)	250.349,09 (246.311,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	7.322.498,48 (9.276.403,15)	7.322.498,48 (9.276.403,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.460.078.263,94</b> <b>(1.396.918.530,34)</b>	<b>287.115.516,49</b> <b>(265.377.747,39)</b>	<b>1.172.962.747,45</b> <b>(1.131.540.782,95)</b>	<b>970.443.055,91</b> <b>(951.287.810,38)</b>

# KONSOLIDIERUNGSKREIS

## ZUM KONZERNABSCHLUSS 31.12.2017

Name und Sitz	Höhe des Anteils am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres	Stichtag der vorliegenden Information	Anteilseigner	
	%	T€	T€			
<b>1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen</b>						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	86,83	82.814	8.145	31.12.2017	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	70.545	41.229	31.12.2017	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	29.392	-394	31.12.2017	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,81	112.514	3.916	31.12.2017	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	100,00	25	3.607	31.12.2017	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	-1.981	-153	31.12.2017	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	-909	116	31.12.2017	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	1.701	-119	31.12.2017	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	-750	-391	31.12.2017	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-319	-132	31.12.2017	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	-455	31.12.2017	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26	2.027	31.12.2017	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000	882	31.12.2017	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25	137	31.12.2017	FAAG
<b>2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen *****)</b>						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	6	-6	31.12.2017	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	6	-6	31.12.2017	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	22	2	31.12.2017	ABG
ABG Güterplatz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		100,00	-44	-25	31.12.2017	ABG
<b>3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)</b>						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	269	50	31.12.2016	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.129	-414	31.12.2016	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	8.549	1.697	31.12.2016	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main		50,00	8	-17	31.12.2017	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion, Rhein-Main GmbH, Wiesbaden	2)	50,00	22	-3	31.12.2017	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	-90	61	31.12.2016	FAAG
<b>4. Sonstige Beteiligungen</b>						
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	157	101	31.12.2016	ABG
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.049	33	31.12.2016	ABG (20,0 %; Hellerhof 20,0 %)

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

\*\*) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft; 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 bzw. § 264b HGB hinsichtlich der Offenlegung ihrer Jahresabschlüsse Gebrauch gemacht.

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

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzern-

abschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).



Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder

insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsamen Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestäti-

gungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, 23. Mai 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Andreas Hellwig  
Wirtschaftsprüfer







**ABG FRANKFURT HOLDING**  
**Wohnungsbau- und**  
**Beteiligungsgesellschaft mbH**

Niddastraße 107  
60329 Frankfurt am Main

Tel. 069 2608-0  
Fax 069 2608-277

[post@abg-fh.de](mailto:post@abg-fh.de)  
[www.abg-fh.de](http://www.abg-fh.de)

