



## VISION UND WIRKLICHKEIT

Geschäftsbericht  
2018

## Kennzahlen 2018

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Wohnungen (Anzahl)	52.286	51.616	51.456	51.165	50.661
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	934	930	932	949	956
Parkplätze (Anzahl)	33.672	33.098	32.876	32.057	30.768
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	778	778	789	789	797
Instandhaltung (TEUR)	117.426	118.288	117.275	115.103	112.127
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	226.057	225.218	208.872	175.562	148.056
Anlagevermögen (TEUR)	2.349.601	2.193.534	2.041.177	1.913.041	1.803.273
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.198.472	1.192.088	1.180.531	973.442	1.011.862
EBITDA (Mio. EUR)	227	173	188	185	151
Bilanzsumme (TEUR)	2.686.259	2.556.171	2.419.311	2.148.219	2.078.927
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	112.702	94.294	77.597	90.627	68.200
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	39,6	37,5	36,1	37,4	34,8
Umsatzerlöse (TEUR)	511.461	483.519	472.883	456.738	448.085

# Geschäftsbericht 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Vision und Wirklichkeit“ heißt unser Geschäftsbericht 2018. Visionen verlieren sehr schnell an Wert, wenn die Wirklichkeit nicht Schritt halten kann. In unserem Konzern haben wir immer vor Augen gehabt, beides zu vereinen.

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat die ABG FRANKFURT HOLDING sich erfolgreich weiterentwickelt. In diesem Geschäftsbericht berichten wir aus den Bereichen Stadtentwicklung, Wohnen und Architektur, über die innovative und soziale Kompetenz unseres Unternehmens.



Frank Junker  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der ABG FRANKFURT HOLDING



Ralf Hübner  
Geschäftsführer  
der ABG FRANKFURT HOLDING

# 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

- Salome Rösler, S. 6
- ARGE FH Meurer GmbH + mmp Architekten BDA, S. 6
- Maik Reuß, S. 6
- Csaba Horvath, S. 6
- Eismann und Partner, S. 7
- Herbert Kratzel, S. 8, 17, 32, 42, 43
- Ralf Pelkmann, S. 6, 7, 11
- Andreas Mauritz, S. 7, 21, 30, 31, 35, 41
- Brigitte Feik, S. 40, 41, 42

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

# INHALT

## ABGesprochen

Rückschau	06
Konzern in Zahlen	08
Interview, Frank Junker	10

## ABGebildet

1. Platensiedlung	18
2. Nebeniusstraße	26
3. Lyoner Quartier	32
4. Digitalisierung	38
5. Neubauprojekte	42

## ABGerechnet

<b>Jahresabschluss 2018</b>	
<b>ABG FRANKFURT HOLDING</b>	
<b>Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH</b>	
Lagebericht 2018	45
Bilanz zum 31. Dezember 2018	54
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	56
Anhang 2018	57
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	74
Bericht des Aufsichtsrates 2018	77
<b>Konzernabschluss 2018</b>	
<b>ABG FRANKFURT HOLDING</b>	
<b>Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH</b>	
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018	79
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018	88
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2018	90
Konzern-Kapitalflussrechnung 2018	91
Konzern-Eigenkapitalpiegel 2018	92
Konzernanhang 2018	94
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	106

# Rückschau 2018



01 RICHTFEST

Richtfest mit Oberbürgermeister Peter Feldmann im Wohnpark Lyoner Straße für 118 Wohnungen im Passivhausstandard.



02 FERTIGGESTELLT

Im Projekt „Im Wiener“ in Oberrad wird mit Planungsdezernent Mike Josef die Musterwohnung im „Frankfurter Modell“ für besonders kostengünstiges Bauen vorgestellt.



05 NEUES ENTRÉE

Im Europaviertel setzt die ABG FRANKFURT HOLDING mit Groß & Partner und gsp Städtebau den Spatenstich für ein komplexes Ensemble am Güterplatz.



08 SANIERUNG

Die Sanierung und Erweiterung der Platensiedlung, durch die 680 neue Wohnungen geschaffen werden, hat begonnen.



02 SPATENSTICH

Im Lyoner Quartier (Herriotstraße) entstehen sieben Mehrfamilienhäuser mit 227 Wohnungen. Davon werden 30 Prozent im „Frankfurter Programm“ gefördert.



02 BAUBEGINN

Auf dem ehemaligen VGF-Gelände werden in drei Bauabschnitten 250 Passivhauswohnungen gebaut.



### 09 ZUSAMMENARBEIT

In Sulzbach im Taunus baut die ABG 58 Mietwohnungen. Die Gemeinde erwirbt das Belegungsrecht für 21 Sozialwohnungen.



### 09 DAS 1.000STE AUTO

book-n-drive erwirbt das 1.000ste Auto und setzt auf innovative und umweltfreundliche Technologien wie Hybrid- und Wasserstoffantriebe.



### 11 SANIERUNG

Umweltdezernentin Rosemarie Heilig informiert sich in der Nebeniusstraße im Riederwald über die Sanierung im Bestand zu „Aktivhäusern“.



### 11 SPATENSTICH

OB Peter Feldmann und ABG-Chef Frank Junker starten in Nied auf einer Brachfläche entlang der Mainzer Landstraße den Neubau von 75 Passivhauswohnungen.



### 10 GLASFASERNETZ

Die ABG FRANKFURT HOLDING und die Telekom schließen einen Exklusiv-Vertrag über den Anschluss von 10.000 Neubauwohnungen an das Glasfasernetz.



### 12 STAPELFEST

Planungsdezernent Mike Josef freut sich mit der ABG, dass die Aufstockung der Häuserzeilen in der Platensiedlung mit vorgefertigten Wohnmodulen in Holzbauweise beginnt.

# Konzern in Zahlen

934  
GEWERBLICHE  
EINHEITEN



33.672  
GARAGEN UND  
KFZ-STELLPLÄTZE



52.286 WOHNUNGEN



2019–2023

INVESTITIONS-  
VOLUMEN (€)

2,3 Mrd.

Ende 2018 zählte die Stadt Frankfurt am Main 747.848 Einwohner. Das dynamische Wachstum der Bevölkerung - und damit verbunden eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum - wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren weiter gehen.



778 MITARBEITER  
PLUS 15 AUSZUBILDENDE



112,7  
JAHRESÜBERSCHUSS  
(€)



ANLAGEVERMÖGEN  
(T€)

2.349.601



BILANZSUMME (€)  
2,7 Mrd.

39,6%  
EIGENKAPITAL-  
QUOTE

EBITDA (€)  
227 Mio.

INSTANDHALTUNG (T€)  
117.426

511.461  
UMSATZERLÖSE (T€)

# ABGesprochen

## Interview

ABG-Geschäftsführer Frank Junker  
im Gespräch



---

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

Rechts)  
Platensiedlung, Stapelfest,  
Stadtrat Mike Josef, Dezernent für  
Planen und Wohnen der Stadt  
Frankfurt am Main und Frank Junker

”

## Mit den Mietern reden ...

*Herr Junker, wie hat sich der ABG Konzern entwickelt, welches waren für Sie die Highlights im Jahr 2018?*

Frank Junker: Ein Highlight sind natürlich immer wieder die guten wirtschaftlichen Zahlen, denn diese zeigen, dass die ABG trotz der vielen Aufgaben, die sie hat und die sie schultert, wirtschaftlich gut aufgestellt ist. Das ist auch notwendig, damit wir das alles finanzieren und realisieren können.

Bei unseren Projekten war das Herausragende sicherlich das Thema Nachverdichtung oder, freundlicher, der Weiterbau der Platensiedlung. Es war ein langer Weg, um dahin zu kommen. Es ist uns gelungen, gemeinsam mit der Politik eine Basis dafür zu schaffen, dass man sich innerstädtische Flächen, die schon bebaut sind, vornehmen kann und dort maßvoll den Weiterbau einer Siedlung betreiben kann. Das ist in der Platensiedlung sehr großflächig geschehen. Wir haben dort im nördlichen Teil 348 Wohnungen, diese werden um 680 Wohnungen erweitert. Das heißt, wir erweitern die Siedlung um mehr als das Doppelte. Es wird neu gebaut, ohne dass man dafür einen Bebauungsplan ändern oder neu aufstellen musste. Das war schon eine Herausforderung.

Am Anfang ist das in der Stadt sehr argwöhnisch beäugt worden. Es wurde gesagt „das geht nicht und man vertreibt die Mieter, wir wollen Ruhe in den Siedlungen haben“. Aber dennoch ist es uns gelungen. Und wenn man sich die Zeitungen anschaut, das ist für uns immer eine Art Lackmustest, war das Thema Nachverdichtung in der Öffentlichkeit und in der Presse nicht negativ belastet. Ganz im Gegenteil. Die



Bürgerinnen und Bürger, die dort wohnen, freuen sich. Klar, die Bauarbeiten sind im Moment sicher eine Herausforderung und mit Lärm und Schmutz verbunden, was nicht vermeidbar ist. Aber es entsteht etwas anderes, es kommt eine soziale Mischung in dieses Quartier, was wichtig und notwendig ist. Mittlerweile sagt auch die Politik: Ja, das Thema Nachverdichtung ist ein Thema, dem man sich weiter widmen kann und widmen muss, damit man Wohnraum in Frankfurt schafft.

*Sie haben sich diesem Thema vorsichtig genähert und erst einmal mit den Mieterinnen und Mietern in dem Quartier geredet. War es Ihre Strategie, den Menschen in der Platensiedlung zunächst die Angst vor der Veränderung zu nehmen?*

Das ist ganz wichtig. Wenn Sie nicht auf die Mieter zugehen und sie nicht von Anfang an mitnehmen, dann kann so etwas nicht von Erfolg gekrönt sein. Eine Blaupause ist für mich der Dialog mit den Mieterinnen und Mietern in der Heinrich-Lübke-Siedlung. Dort haben wir ja Ähnliches gemacht. Wir haben eine komplette Siedlung mit rund 670 Wohnungen im Grunde genommen von rechts auf links gedreht. Alles modernisiert, in die Fassaden eingeschnitten, nachverdichtet, Außenanlagen neu gestaltet. Objekte abgerissen, Objekte neu gebaut. Das ging auch nur, nachdem wir von Anfang an gesagt haben, wir gehen in mehrere Mieterversammlungen. Die moderiere ich in der Regel dann auch selbst, stelle mich dort hin und erkläre den Mietern, was wir vorhaben, was wir machen, was wir nicht machen, wo die Grenzen sind. Und worüber wir miteinander reden können und worüber wir nicht miteinander reden können. Dort haben wir die Erfahrung gemacht, dass die Leute sagen: Hey, die hören einem ja wirklich zu. Die nehmen uns ernst, das sind nicht nur irgendwelche Sonntagsreden.

Die Lübke-Siedlung war ein Großprojekt, es gibt ähnliche Projekte im Riederwald, in denen wir ganze Straßenzüge entmietet haben. Das ist ein kaltes Wort, aber es ist so: Wir haben, um es freundlicher auszudrücken, Mieter innerhalb oder außerhalb der

Siedlung umgesetzt. Aber wenn man offen und fair mit den Mieterinnen und Mietern redet, dann ist das in der Regel die Fahrkarte dafür, dass das Ganze zum Zielbahnhof führt.

*Haben Sie, wenn Sie sich die Stadtkarte Frankfurts und die Siedlungen der ABG anschauen, schon weitere Projekte im Blick, bei denen man ähnlich vorgehen kann?*

Es gibt ja zwei Möglichkeiten: Man kann aufstocken, das geht aber nicht überall. Der zweite Weg ist in Außenanlagen, die, ich nenne es mal, „kümmergenutzt“ sind, möglicherweise noch ein Gebäude hineinzustellen. Wie wir das ja in der Platensiedlung oder auch in der Lübke-Siedlung gemacht haben. Dort haben wir neuen, zusätzlichen Wohnraum geschaffen und so in die Siedlung integriert, dass es eben nicht als Fremdkörper wirkt. Das ist ganz wichtig.

Wir haben alle Siedlungen, die die ABG auf dem Gebiet der Stadt Frankfurt hat, gescannt und in vier Quadranten unterteilt. Dann haben wir vier Architekten beauftragt und ihnen gesagt: Es gibt keine Denkverbote, jeder bekommt einen Quadranten und Sie können Vorschläge für eine Nachverdichtung machen. Die Vorschläge, mit denen sie zurückkamen, waren zum Teil wirklich ohne Rücksicht auf Verluste. Kapitale Bäume, die wirklich ortsbildprägend sind und die man auch für den Klimaschutz benötigt, waren dann beispielsweise weg oder es wurden in den Plänen Häuser abgerissen, weil man gesagt hat, wo ein kleines Haus stand, da mache ich drei große hin. Damit kamen wir auf ein Potenzial von 12- bis 13.000 Wohnungen.

Im nächsten Schritt haben wir gesagt, wir müssen das wieder etwas erden, und haben uns gefragt: Was wäre denn von diesen Vorschlägen realistisch umsetzbar? Den Abriss von Gebäuden sehen wir nicht. Und wir haben natürlich nach wie vor den Klimaschutz im Auge, deswegen kann man nicht jeden Baum fällen, das geht überhaupt nicht. Auch das Thema ruhender Verkehr müssen wir im Auge haben. Im ersten Durchgang sind aus diesen 12- bis 13.000 Wohnungen zwischen 4- und 5.000 Wohnungen geworden, die wir uns jetzt weiter vornehmen wollen. Da stehen jetzt Gespräche mit der Politik und mit den zuständigen Behörden bei der Stadt Frankfurt wie Bauaufsicht und Stadtplanung an, um dann vielleicht diesen Schritt weiter zu vertiefen.

*Kommen wir zu den Innovationen: In der Platensiedlung setzen Sie erstmals Holzmodule zum Aufstocken der Häuser ein. In der Nebeniusstraße im Riederwald*

*haben Sie Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren zu Aktiv-Plus-Häusern saniert. Das hat vor Ihnen noch kein anderes Wohnungsunternehmen hinbekommen, oder?*

Als wir vor mittlerweile fast 20 Jahren mit dem Bau von Passivhäusern begonnen haben, da hat man uns belächelt und gesagt: Na ja, Passivhäuser in Frankfurt, das wird nicht funktionieren. Die Geschichte schreibt etwas anderes. Natürlich hat es funktioniert, und zwar bestens. Wir sind mittlerweile bei über dreieinhalbtausend Passivhauswohnungen angekommen, die wir größtenteils in Frankfurt und im Rhein-Main-Gebiet errichtet haben. Und auch bei den Passivhäusern haben wir gesagt: Im Neubau ist das für uns gesetzt. Der Passivhausstandard ist der Mindeststandard, den wir errichten. Aber wir müssen auch versuchen, das Prinzip auf Bestandssanierungen zu übertragen. In der Tevesstraße, in der Steuernagelstraße oder auch in der Rotlintstraße haben wir in Passivhausbauweise saniert. Dabei haben wir wichtige und gute Erfahrungen für weitere Sanierungen gewonnen. Beim Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße als größtes Neubauprojekt dieser Art in der Republik und auch in der EU haben wir gesagt: Die Erfahrungen, die wir hier gemacht haben, wollen wir auch auf die Bestandssanierung übertragen. Das ist die nächste Herausforderung. Das haben wir in der Nebeniusstraße bei zwei Blocks aus den 1950er Jahren gemacht. Da sieht man, dass es funktioniert und es nicht nur gut für die Umwelt ist, sondern auch die Mieterinnen und Mieter haben etwas davon. Die haben jetzt eine ganz andere Wohnung, dort sind jetzt auch neue familiengerechte Wohnungen geschaffen worden, die höchsten energetischen Standards genügen und die bezahlbar sind.

*Wie beurteilen Sie die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt? Sie bauen und bauen, überall drehen sich die Kräne. Reicht das Tempo, das Sie jetzt vorgelegt haben?*

Das Tempo könnte man immer erhöhen, wenn das Planungsrecht mit dem gleichen Tempo mithalten würde und wenn die entsprechenden Grundstücke verfügbar wären. Wobei das eine mit dem anderen zusammenhängt. Da sind wir sehr ambitioniert unterwegs. Und wir nehmen auch Themen auf, die im Moment politisch nicht ganz en vogue sind. Wenn ich zum Beispiel an den neu angedachten Stadtteil an der A5 denke: da haben wir uns in Grundstücke eingekauft und sind dabei, noch weitere Grundstücke zu kaufen. Weil wir glauben, dass die Stadt Frankfurt dort weitergebaut

”

Wir sind mittlerweile bei über dreieinhalbtausend  
Passivhauswohnungen angekommen ...



---

Bild:  
Platensiedlung  
Ginnheim, Frankfurt am Main

wird und auch weitergebaut werden muss. Jedenfalls mindestens mal östlich der A5. Wir können die Wohnungsnachfrage nicht nur über Nachverdichtung lösen, sondern müssen das eine tun, ohne das andere zu unterlassen. Auch bei der Weiterentwicklung der Stadt auf den knappen Flächen, die Frankfurt noch hat, müssen wir eben auch unseren Beitrag dazu leisten, dass das Ganze forciert wird, damit das Tempo gehalten oder noch erhöht werden kann. Natürlich muss man aber auch sehen, dass man nicht alle diese Flächen bebauen kann.

*Angenommen Sie hätten bereits weitere Genehmigungen auf dem Schreibtisch, hätten Sie dann auch die Baufirmen, die das so schnell umsetzen können? Sind die Kapazitäten da?*

Das ist nicht ganz trivial. Die Bauwirtschaft ist zu im Moment. Einmal, weil es verschiedene Baufirmen gar nicht mehr gibt. Der Markt hat sich ja bereinigt. Leider nicht immer so, wie man sich das vorstellt. Große Baufirmen wie zum Beispiel einen Holzmann, den es vor 17 Jahren noch gab, gibt es nicht mehr. Das ist teilweise von anderen Baukonzernen aufgesogen worden. Die Bauwirtschaft ist relativ zu. Dadurch haben sich auch die Preise leider nach oben entwickelt. Aber wir sind ja ein großer Nachfrager in der Bauwirtschaft, insofern kriegen wir die Projekte, die wir umsetzen wollen, auch platziert.

*Wie sieht es bei den Grundstückspreisen aus? Ist hier die Spitze erreicht?*

Die Grundstückspreise sind enorm gestiegen, teilweise um 50 Prozent und mehr. Das merken Sie. Auch hier gilt die Marktwirtschaft: Das Gut ist nachgefragt, das Gut ist knapp. Und da wird es zum Teil exorbitant teuer. Weil wir auch an schwierige Grundstücke herangehen, die noch nicht so im Fokus sind, und uns zutrauen, diese zu entwickeln, was andere nicht machen würden, kommen wir bei dem ein oder anderen Projekt doch zum Zug. Auf der anderen Seite findet Mietwohnungsbau kaum statt. Wenn hier jemand Woh-



”

Wenn wir preisfreien Wohnungsbau betreiben, sagen wir „Wohnen für alle“.

Und da gehört eben auch dazu, dass nicht nur der Polizist eine Wohnung bekommt, der natürlich auch und insbesondere, aber auch der Assistenzarzt im städtischen Klinikum hat natürlich einen Anspruch darauf ...

nungsbau macht, dann sind das meistens Eigentumswohnungen. Und die sind dann in einer Preistrange, die sich ein Normalsterblicher nicht leisten kann. Eine Eigentumswohnung in Frankfurt unter 6.000, 6.500 Euro pro Quadratmeter, da müssen Sie lange suchen. Und das ist noch relativ günstig. Nach oben ist das offen mit 19- oder 20.000 Euro, nicht für die Wohnung, sondern für den Quadratmeter. Dann fragt man sich schon: Wer soll das bezahlen? Jemand, der einer normalen Arbeit nachgeht, selbst bei Doppelverdienern im Haushalt, der wird das nicht bezahlen können.

Hier sagen wir eben – und das macht natürlich die Schwierigkeit aus: Wir setzen auf bezahlbaren Mietwohnungsbau. Dabei konkurrieren wir aber mit denen, die sagen, wenn der Grundstückspreis steigt, so what, dann habe ich eben beim Verkauf 500 Euro oben drauf, das kriegt man im Moment auf dem Markt auch platziert. Gegenwärtig sehe ich überhaupt nicht, dass es nach unten geht, und ich sehe leider auch noch nicht, dass es sich seitwärts bewegt. Derzeit geht immer noch ein Stückchen mehr.

*Auch wenn Sie bei der ABG extrem effizient einkaufen, planen und bauen: Die Preise steigen im Grundstücksbereich und im Baubereich. Irgendwann kommt da im Neubau eine Miete pro Quadratmeter heraus, die deutlich zweistellig ist.*

Das ist leider nicht vermeidbar. Aber wenn Sie auf der anderen Seite den geförderten Wohnungsbau in Frankfurt sehen – und jetzt rede ich nicht nur über den ersten, sondern auch den zweiten Förderweg, das Programm der Stadt Frankfurt, da gibt es Fördermieten, die zur Folge haben, dass der Mieter, je nach Einkommen, entweder 8,50 Euro, 9,50 Euro oder 10,50 Euro für eine geförderte Wohnung zahlen muss. Wenn wir preisfreien Wohnungsbau betreiben, sagen wir „Wohnen für alle“. Und da gehört eben auch dazu, dass nicht nur der Polizist eine Wohnung bekommt,

der natürlich auch und insbesondere, aber auch der Assistenzarzt im städtischen Klinikum hat natürlich einen Anspruch darauf, dass er hier in Frankfurt wohnen kann und nicht irgendwo ins Umland ziehen muss. Der hat dann natürlich zu viel für den geförderten Wohnungsbau und zu wenig für den preisfreien. Wir liegen bei preisfreien Wohnungen derzeit so um die 12 bis 13 Euro. Drunter geht es aber nicht. Der freie Markt würde jetzt zwischen 16 und 19 Euro nehmen. Wir reizen den Markt aber nicht aus. Natürlich müssen auch wir einen entsprechenden Mietzins erheben, damit wir finanzieren können, was wir bauen. Sonst geht es nicht.

*Sie haben mit Ihrer Gesellschafterin, der Stadt Frankfurt, gerade vereinbart, dass die Mietpreislöscher weitere fünf Jahre verlängert wird und dass Sie den Anteil an geförderten Wohnungen auf über 40 Prozent ausweiten. Ist das eine gute Entwicklung?*

Die Deckelung des Anstiegs der Mieten auf fünf Prozent in fünf Jahren ist verkraftbar, weil die Stadt Frankfurt uns die Mindereinnahmen ausgleicht. Sonst würde das nicht finanzierbar sein. Beim Thema geförderter Wohnungsbau haben wir jetzt einen Anteil von deutlich über 40 Prozent vereinbart. Das geht, weil Stadt und Land mittlerweile in ihren Förderbedingungen dazu übergegangen sind, neben zinsgünstigen Darlehen, die in der jetzigen Situation nicht wirklich eine Entlastung darstellen, mittlerweile auch verlorene Zuschüsse zu geben. Das haben wir lange Jahre gefordert. Dann kann man das machen. Wir sagen aber auch, dass es eine bestimmte Quote gibt, die man nicht unbedingt überschreiten sollte. Wir wollen ja nicht ein Quartier entwickeln, in dem nur geförderte Wohnungen oder nur preisfreie Wohnungen oder nur Eigentumswohnungen sind. Eine bunte Mischung macht eine sozial verträgliche Belegung aus. Und das sorgt dann auch für eine

---

Bild:  
Links)  
Nebeniusstraße,  
Riederwald, Frankfurt am Main

soziale Stabilisierung von Quartieren. Die Erfahrung sagt uns, dass die Quote, die wir anpeilen, eine ist, die man darstellen kann, aber mehr würde ich dann auch nicht sehen.

*In der Diskussion über das soziale Thema Wohnen wird oft das Beispiel der Stadt Wien angeführt, weil dort über ein Viertel der Wohnungen im städtischen Besitz ist. Wenn ich mir Ihre Zahlen in Frankfurt anschau, dann haben Sie dasselbe erreicht. Ein Viertel der Wohnungen gehören der ABG. Warum wird das nicht gewürdigt in der Diskussion?*

In Wien haben wir auch historisch bedingt eine andere Situation. Warum das, was wir hier machen, nicht gewürdigt wird, das verstehen wir manchmal auch nicht. Wir machen wesentlich mehr als der Normalinvestor auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt oder generell im Land. Wir machen ja nicht nur geförderten Wohnungsbau. Mit dem Rest der Wohnungen, die wir im Bestand haben – das sind Stand 31. Dezember 2018 52.500 Wohnungen –, haben wir einen erheblichen Anteil von Wohnungen, die preisfrei sind, und da liegen wir im Mittel bei 7,93 Euro in der Miete. Das ist unterhalb dessen, was das städtische Förderprogramm im Neubau mit 8,50 Euro in der niedrigsten Einkommensstufe aufruft. Insofern verstehen wir nicht, warum die ABG von bestimmten Gruppierungen hin und wieder als der böse Preistreiber an den Pranger gestellt wird. Da stimmt doch etwas in der Darstellung nicht.

*Ein Bestand von 52.500 Wohnungen heißt auch, dass Sie in ganzen Quartieren Hausherr sind und die Verantwortung für den sozialen Frieden tragen. Schlagzeilen machte die Razzia in der Platensiedlung, wo in mehreren Wohnungen unter anderem Drogen gefunden wurden. Sie haben diesen Mietern fristlos gekündigt. Es wurde teilweise als sehr harte Reaktion empfunden, dass ganze Familien dafür büßen*

*sollen, wenn der Sohn dealt. Wie sehen Sie das heute?*

Das sehe ich nach wie vor genau so, wie ich es gesehen habe, als wir die fristlosen Kündigungen ausgesprochen haben. Wir haben alle gewusst, dass es ein Problem im südlichen Teilbereich der Platensiedlung gibt, weil es dort Familiengangs gibt – und das muss man wirklich so sehen –, die die Mieterschaft terrorisieren. Die haben sich fast schon Parallelgesellschaften aufgebaut und sind richtig professionell ihrem Betäubungsmittelhandel nachgegangen. Die Polizei macht, was sie machen kann, stößt aber auch an ihre Grenzen. Deshalb habe ich der Polizei gesagt, dass wir auch mietrechtlich die Möglichkeit haben, ihre Maßnahmen zu unterstützen und dafür zu sorgen, dass in dieser Siedlung wieder Ruhe und Frieden einkehrt. Wenn jemand aus der Wohnung heraus Straftaten begeht, dann ist das ein vertragswidriger Gebrauch einer Mietwohnung.

Wie gesagt, wir reden hier nicht über Kavaliersdelikte. Wir reden über Waffenfunde, Munitionsfunde und Betäubungsmittel, die 100-grammweise und mehr dort gefunden wurden, die dort vorportioniert wurden und die offen in der Siedlung verkauft worden sind. Mitmieter hat man offen unter Druck gesetzt, in der Art „wenn du zur Polizei gehst, das machst du einmal und nie wieder, wir wissen, wo du wohnst, wo deine Kinder zur Schule gehen, wo dein Auto steht, wo deine Frau hingehht“ und so weiter. Deswegen haben wir gesagt, wir ziehen das durch. Das ist nicht eine Sippenhaft, denn erstens sind das keine kleinen Kinder, sondern in diesen Familien sind die jüngsten in den 20er Jahren, da kann ich nicht mehr davon ausgehen, dass das Kinder sind. Und das, was die da treiben, ist auch dem Rest der Familie nicht verborgen geblieben.

Wir haben die fristlosen Kündigungen ausgesprochen. Natürlich haben die Mieter die Kündigung nicht zum Anlass genommen, auszuziehen. Dann haben wir Räu-

mungsklage erhoben. Das Amtsgericht Frankfurt hat im Februar 2019 entschieden, dass die Kündigung gerechtfertigt war.

*Haben Sie von den Mietern in der Platensiedlung Rückmeldungen bekommen?*

Ja. Die Leute sagen, jetzt wissen wir endlich, dass wir nicht alleine gelassen werden, man kümmert sich um uns. Die Polizei, die Stadt, die ABG sorgen dafür, dass wir in Ruhe und Frieden leben können und nicht mit der Siedlung abdriften. Die fristlosen Kündigungen haben auch eine generalpräventive Wirkung, deshalb haben wir das ja gemacht. Die Polizei hat ihre polizeiliche Präsenz verstärkt, die Stadt Frankfurt hat mit der Stadtpolizei ihre Präsenz erhöht, wir haben einen Wachdienst engagiert, der durch diesen Teilbereich der Siedlung gestreift ist. Das hat auch dazu geführt, dass in dieser Zeit 17 Anzeigen von Mietern eingegangen sind, die gesagt haben, so, jetzt trauen wir uns wieder. Weil wir wissen, wir stehen nicht im Regen.



”

... haben wir einen erheblichen Anteil von Wohnungen, die preisfrei sind, und da liegen wir im Mittel bei 7,93 Euro in der Miete.

---

Bild:  
Lyoner Straße,  
Frankfurt-Niederrad



# ABGebildet

1

## Besuch auf der Großbaustelle

### Die ABG erweitert die Platensiedlung um 680 neue Wohnungen

An diesem kühlen Tag im Februar 2019 lässt sich bereits erahnen, wie die Platensiedlung einmal aussehen wird. Die ersten von insgesamt 19 Häuserzeilen haben bereits zwei weitere Stockwerke bekommen. Dafür steht ein großer grüner Kran zwischen den Gebäuden. Mit ihm platziert der Kranführer zentimetergenau bereits fertig montierte Holzmodule auf die Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren. „Wir sind heute kubisch unterwegs, das ist hier so, wie wir modern bauen“, erklärt mir Jörg Dreisbach auf der Großbaustelle im Frankfurter Stadtteil Ginnheim. Der Architekt und Ingenieur ist Geschäftsführer der FAAG Technik GmbH im ABG-Konzern und Leiter des Hochbaumanagements. „Wenn wir jetzt noch den Putz aufziehen, dann sehen die Bestandszeilen mit den Aufstockungen fast aus wie ein Neubau“, sagt er.

Frankfurt braucht neue Wohnungen. Ein Weg dahin ist die Nachverdichtung bestehender Quartiere. 1994 hat der ABG-Konzern das einst von den Amerikanern als Wohnsiedlung für Soldaten gebaute Quartier unter dem Fernsehturm aus dem Bundesvermögen erworben. Der nördliche Teil der Platensiedlung, in dem jetzt gebaut wird, besteht aus 19 Häuserzeilen mit insgesamt 348 großen Wohnungen. Innerhalb von drei Jahren wächst diese Siedlung durch die Aufstockung und Neubauten um 680 neue Wohnungen, der Wohnungsbestand verdreifacht sich also, ohne dass die ABG dafür teure Grundstücke erwerben muss.



Bild:  
Neue Platensiedlung,  
Frankfurt am Main



In der Platensiedlung setzt der Wohnungskonzern zum ersten Mal die Holzmodulbauweise des Münchner Unternehmens LiWood ein: Vorgefertigte Bauteile werden in einer sogenannten Feldfabrik montiert, die eigens für das Projekt An der Sandelmühle, wenige Kilometer von der Platensiedlung entfernt, errichtet wurde. Per Tieflader und Kran kommen die Module dann auf ihren Platz auf den bestehenden Gebäuden. Am 17. Dezember feierte man das erste ‚Stapelfest‘ in der Unternehmensgeschichte, im Laufe des Jahres 2019 entstehen in der Modulbauweise 380 neue Wohnungen. Auf dem Weg zu den ersten fast fertigen Gebäuden in der Sudermannstraße erklärt Jörg Dreisbach, was die ABG in der Siedlung vorhat: „Die Grundstücke zwischen den Häuserzeilen werden angehoben, so dass die Erdgeschossmieter ebenerdig auf Terrassen gehen können.“ Dies gehört ebenso zum Konzept des Frankfurter Architekten Stefan Forster wie die Klinkersteine, die den Terrassenvorbau an den unteren Stockwerken optisch von der Fassade absetzen. „Diese Elemente tragen dazu bei, dass wir einen ganz anderen Eindruck von dieser Siedlung bekommen werden. Das ganze Erscheinungsbild wird viel moderner.“

## Große Terrassen, Spiel- und Mietergärten

Seit Auszug der amerikanischen Soldaten wurden die Rasenflächen zwischen den Häuserzeilen gar nicht richtig genutzt, sagt Dreisbach. „Wir bauen hier unterirdisch Garagen rein, oberirdisch legen wir Gärten an.“ Die Mieter im Erdgeschoss werden künftig sogar zwei Terrassen haben, eine zu jeder Seite. Auf den Wiesen können sie sich auch einen kleinen Privat-Garten anlegen. Dazwischen wird es halb-öffentliche Bereiche geben, mit Spielgärten und von den Bewohnern selbst gepflanzten Blumenwiesen. Wie diese Freiflächen genau aussehen werden, erarbeiten auch die Mieterinnen und Mieter. Es gab bereits mehrere Workshops, bei denen die Vorschläge besprochen wurden. Die Miete wird die ABG in den Bestandswohnungen nicht anheben, das gilt auch für die Erdgeschosswohnungen mit den großen Terrassen.

Doch im Februar 2019 sieht es noch wüst aus in der Platensiedlung. So, wie es eben auf einer Großbaustelle zugeht. Die Straßen sind von den Reifen der Baufahrzeuge braun gefärbt, wo einmal Wiese war, türmen sich Erdhaufen. Die Balkone der Erdgeschosswohnungen haben die Bauarbeiter zum Teil bereits abgesägt und die Türen mit Brettern provisorisch vernagelt. „Die Statiker und Bodengutachter kamen relativ schnell zu der Erkenntnis, dass die vorhandenen Fundamente nicht ausreichen, um die zusätzlichen Lasten aufzunehmen“, erklärt Jörg Dreisbach. „Die Gebäude sind auf drei Geschosse und ein Dachgeschoss ausgelegt. Jetzt setzen wir noch zwei Geschosse obendrauf. Da werden die ‚Schuhe‘ irgendwann zu klein, das ist ganz normale Physik.“

Bilder:  
LiWood AG,  
Modulbauweise für die  
Aufstockung der  
Platensiedlung



„  
Das ganze  
Erscheinungsbild  
wird viel  
moderner



Mit der Verstärkung der Fundamente wurde ein Spezialunternehmen beauftragt. Dieses legt zunächst die Kellerwände frei und bringt anschließend mit Hochdruckkranzen Material unter die bestehenden Fundamente ein. Rohre leiten das überschüssige Material in große, mit Zäunen doppelt abgesicherte Auffangbecken. Für den Notfall hängt dort ein Rettungsring bereit.

Immer wieder sind an den Hauswänden spezielle Markierungen zu sehen. „Die sind für die Statiker zur Kontrolle da“, erklärt Dreisbach, „mit diesen Marken können sie sehen, ob sich das Gebäude hebt.“ Auch in den Kellern wird mit solchen Markierungen geprüft, ob sich durch die Arbeiten an den Fundamenten Risse bilden.

Alle Bestandswohnungen der Platensiedlung hat die ABG bereits mit neuen, gut isolierenden Fenstern ausgestattet. Die Hauseingänge – heute mit vielen an die Wand gepinnten Zetteln die Infozentrale für die Bewohner – werden überarbeitet, die Türen sowie die Klingel- und Briefkastenanlagen erneuert. Ebenso bringt die ABG in den Häusern die Elektrik und den Brandschutz auf aktuellen Stand. Und wenn die Wohnungen in den Dachgeschossen fertig sind, rücken die Maler an und geben den Fassaden und Treppenhäusern einen neuen Anstrich. Doch bis es so weit ist, müssen die Mieterinnen und Mieter mit Einschränkungen leben. Während die Fundamente verstärkt werden, laufen auch die Umbauarbeiten in den sehr großzügigen Kellerräumen. Dort müssen die Waschmaschinenplätze und Kellerabteile neu aufgeteilt werden, da es künftig mehr Mietparteien im Haus gibt. Die Bewohner der Sudermannstraße 37–41 haben die Zeit bereits hinter sich, als sie zum Wäschewaschen die Maschinen nutzen mussten, die ihnen die ABG in Containern vor dem Haus zur Verfügung gestellt hatte.

## Kommunikation mit den Mietern

Bevor die Baumaßnahmen begannen, gab es bereits im September und November 2016 mehrere Informationsveranstaltungen. Bei diesen Mieterdialogen stellten ABG Geschäftsführer Frank Junker und das Bauteam gemeinsam mit dem Architekten die geplanten Maßnahmen im Detail vor. Alle Bewohner waren dazu eingeladen. „Am Anfang waren alle noch ganz aufgeregt, dann hat man gesehen, dass es gut läuft, und die Befürchtungen wurden immer weniger“, beschreibt Jörg Dreisbach diesen Prozess. „Dafür, was hier alles passiert, ist es wirklich sehr ruhig.“ Das bestätigen auch die Mitarbeiter, die in dem Info-Container vor Ort für die Bewohner da sind. Wenn Beschwerden kommen, dann geht es meistens um ganz praktische Dinge. Da ärgert sich jemand über die verschmutzten Straßen, die einmal täglich mit einem Spezialfahrzeug gereinigt werden. Ein anderer meint, dass nicht frühzeitig genug angekündigt wurde, wann die Waschmaschinencontainer aufgestellt oder weggefahren werden. Auch kommt es vor, dass jemand im Schichtbetrieb arbeitet und tagsüber wegen der Bauarbeiten nicht schlafen kann. Dafür hat die ABG vier ‚Schlaf-Wohnungen‘ mit Betten eingerichtet. Ein Taxifahrer nutzt sie regelmäßig. „Wir tun hier eine Menge und wir sind mit der Abwicklung und wie die Mieter hier mitspielen, wirklich sehr zufrieden“, sagt Dreisbach.

## Bäder kommen ebenfalls als fertiges Modul

Auch Christian Czerny, der Vorstand der LiWood AG aus München, die die Holzmodule fertigt, ist an diesem Tag auf der Baustelle. „Die Module kommen komplett mit der Verkabelung und werden nur noch angeschlossen“, beschreibt er das Konzept. „Auch die Bäder kommen als fertiges Modul an.“ LiWood hat die Badezimmermodule selbst entwickelt und sie als Technikzentrale für die ganze Wohnung angelegt. „Da haben wir nicht nur alles drin, was wir für das Bad und die Küche brauchen, wir haben auch die ganze Elektroinstallation und alles, was wir für die EDV und an sonsti-



Bild rechte Seite:  
Sudermannstraße vor  
der Baumaßnahme



gen Kabeln brauchen, schon vorinstalliert. So ein Produkt gibt es nicht auf dem Markt“, sagt Czerny.

Auch Jörg Dreisbach haben die Holzmodule aus der Feldfabrik überzeugt: „Ich erkenne keinen Unterschied zu den Bädern, die wir im normalen Neubau einsetzen. Das Modul kommt hier auf die Baustelle, ist innen bereits fertig, wird angeschlossen und kann in Betrieb gehen. Ohne dass noch ein Fliesenleger ranmuss.“ Das spare sehr viel Zeit, weil nicht eine Vielzahl von Handwerkern auf der Baustelle koordiniert werden muss. „Außerdem ist der Nassbereich einer Wohnung sowohl in der Bau- als auch in der Nutzungsphase der anfälligste Teil für Bauschäden“, sagt Christian Czerny. „Und Bauschäden schließen wir damit so gut wie aus.“

Ein Vorteil ist außerdem, dass der Holzbau ein sehr angenehmes Wohnklima schafft und von vorneherein trocken ist. Entscheidend ist aber, dass Holz leichter ist als Beton: Nur so können zwei Stockwerke auf rund 60 Jahre alte Mauern gepackt werden.

Die Aufstockung der Häuser läuft nach einem genau ausgearbeiteten Zeitplan. Zuerst kommt der alte Dachstuhl herunter und das Gebäude wird abgedichtet. Dann rücken die Tieflader mit den Holzmodulen an und die Häuser wachsen von drei auf fünf Stockwerke. Rund drei Wochen dauert es, bis alle Module auf einer Häuserzeile montiert sind.

„Wir müssen jedes Bauteil zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort haben, das ist unser Know-how“, betont Czerny. Die neuen Ver- und Entsorgungsleitungen, die von den obersten Geschossen an der Hauswand entlang in den Keller geführt werden, sind bereits verlegt, wenn die ersten Tieflader ankommen. Weil die neuen Wohnungen unabhängig versorgt werden, muss nicht in die bestehende Hauselektrik und die Wasser- und Abwasserleitungen eingegriffen werden. Nur bei den Umschlüssen in der Heizzentrale kommt es zu kurzzeitigen Unterbrechungen.

Wenn die Module fertig montiert sind, dauert es noch rund zwei Monate, bis die Mieter einziehen können. Ein eingespieltes Handwerker-Team sorgt in dieser Zeit dafür, dass die Wände gestrichen werden und alles funktioniert. In den ersten beiden Häuserzeilen in der Suder-

mannstraße ist es im Juni 2019 so weit. Für 48 Wohnungen haben sich bereits 2.000 Bewerber gemeldet. Dass ein Wohnungsunternehmen ein komplettes Quartier mit der Holzmodulbauweise aufstockt und so über 300 neue Wohnungen schafft, ist bislang einmalig. „Ich jedenfalls kenne kein vergleichbares Projekt“, sagt Unternehmer Christian Czerny.

## Blick bis weit in den Taunus

Oben im vierten und fünften Stock in der Sudermannstraße 37–41 sind die ersten Wohnungen bereits fertig. Von hier aus hat man eine tolle Aussicht über das ganze Quartier und kann bis weit in den Taunus schauen. Hier gibt es Ein-Zimmer-Appartements, die an Studenten vermietet werden, sowie Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Es riecht nach frischem Holz.

## Neubauarbeiten starten im April

Die nächsten Häuserzeilen werden bereits für die Aufstockung vorbereitet. Bei dem Rundgang zeigt Jörg Dreisbach auf die kommenden Baustellen. „Hier sind die Balkone noch dran, die schneiden wir natürlich just in time weg, so dass die Mieter sie so lange wie möglich nutzen können.“ Auch den Kinderspielplatz für die Kindertagesstätte „Pfützentreter“, den wir passieren, hat die ABG neu eingerichtet. In der Platensiedlung sind die 19 Häuserzeilen parallel zueinander angeordnet. Mit Kopfbauten und Torgebäuden über der Sudermannstraße, bei denen die unteren beiden Geschosse als Durchfahrt frei bleiben, werden diese Zeilen künftig geschlossen. Diese Neubauten ermöglichen weitere 300 Wohnungen.

Ende April beginnen die Neubauarbeiten. Als erstes Projekt ist ein Gebäude mit Appartement für Studenten an der Reihe. Im Frühjahr 2020, so ist es geplant, wird die Firma LiWood alle 1.102 Einzelmodule in der Feldfabrik gefertigt und auf den Häuserzeilen in der Platensiedlung montiert haben. Für die Neubauten hat die ABG die Firma FMA als Generalunternehmen beauftragt.

Jörg Dreisbach und die Spezialisten der ABG werden als Bauherrenvertreter weiterhin dafür sorgen, dass bei den Hoch-, Tief- und Haustechnikerarbeiten die Konzernstandards eingehalten werden: „Wir sorgen dafür, dass hier eine hochwertige Qualität umgesetzt wird.“

Bild:  
Platenstraße,  
Frankfurt am Main







*Wir sorgen dafür, dass hier eine hochwertige Qualität umgesetzt wird.*



# ABGebildet

2

## Pilotprojekt für das energieeffiziente Bauen

Die ABG hat in der Nebeniusstraße im Riederwald zwei Häuserzeilen aus den 1950er Jahren im höchsten Energiestandard saniert

Das 2018 abgeschlossene Sanierungsprojekt der ABG FRANKFURT HOLDING zeigt, dass auch in typischen Nachkriegsgebäuden weitgehend emissionsfreie Wohnungen geschaffen werden können – mit vertretbarem Aufwand und mit Einbeziehung der dort lebenden Mieter. Nach der Sanierung erreichen die Gebäude in der Nebeniusstraße im Stadtteil Riederwald nicht nur den Passivhausstandard, sondern produzieren als ‚Aktiv-Haus‘ in Summe mehr Energie, als die Bewohner verbrauchen.

Die Idee für dieses Pilotprojekt entstand, nachdem die ABG FRANKFURT HOLDING 2015 in der Speicherstraße das erste ‚Aktiv-Stadthaus‘ in Betrieb genommen hatte. Mit diesem in der Fachwelt und der Öffentlichkeit viel beachteten Neubau mit 74 Wohnungen in der Nähe des Frankfurter Hauptbahnhofs hatte die ABG bewiesen, dass energieeffizientes Bauen auf allerhöchstem Niveau auch in verdichteten Innenstadtlagen möglich ist. Die Verringerung des Energiebedarfs gelang in der Speicherstraße durch den Einsatz effizienter Anlagentechnik und die Nutzung lokaler erneuerbarer Energien, in diesem Fall der Wärme aus dem Abwasserkanal und der Integration von Photovoltaik in die Gebäudehülle.

Bild:  
Nebeniusstraße,  
Frankfurt am Main







Nach erfolgreichem Bau dieses Aktiv-Hauses regten ABG Geschäftsführer Frank Junker und der Experte für energieeffizientes Bauen Prof. Manfred Hegger an, zu prüfen, ob auch Bestandsgebäude mit vertretbarem Aufwand so saniert werden können, dass Energie nicht nur gespart, sondern sogar produziert wird. Dahinter stand die Überlegung, dass die eigentliche Herausforderung für energieeffizientes Wohnen nicht der Neubau, sondern die Modernisierung bestehender Wohnungen ist. Manfred Hegger, der 2016 verstorben ist, war als Professor an der TU Darmstadt und Partner bei dem Kasseler Büro HHS PLANER + ARCHITEKTEN AG bei dem Projekt in der Speicherstraße beteiligt.

In Folge suchte man im Bestand der ABG nach einem Gebäudetypus aus der Nachkriegszeit, wie er häufig in Deutschland vorkommt. Nach dem Tod Manfred Heggers übernahm Gerhard Greiner aus dem Vorstand von HHS PLANER + ARCHITEKTEN das Projekt und trieb dieses gemeinsam mit Jörg Dreisbach, heute Geschäftsführer der FAAG Technik GmbH und damals technischer Leiter des Service-Centers Ost der ABG, voran.

Gebäude, die für ein Modellprojekt geeignet waren, fand man in der Nebeniusstraße im Riederwald. Bei zwei Häuserzeilen aus den 1950er Jahren mit zusammen 48 Wohnungen stand eine Sanierung an. Das Projekt wurde in zwei Teile gegliedert: Die Häuser mit den ungeraden Hausnummern in der Ostzeile hatten bereits einen Balkon und Wohnungsgrundrisse von zwei bis drei Zimmern, die „gut funktionierten“, berichtet Gerhard Greiner. Diese sollten in bewohntem Zustand saniert werden. Für die Häuser in der Westzeile wurden ergänzende Wohnungserweiterungen durch maßstäbliche Anbauten geplant. Deshalb sollten diese Häuser entmietet und dann innen komplett neu aufgebaut werden.

## Prinzip des „Nur-Strom-Hauses“

Ziel war, dass die Häuser den ‚Effizienzhaus Plus‘-Standard erreichten, also in Summe mehr Energie produzieren, als die Bewohner verbrauchen.

Dies wurde durch eine Kombination aus Geothermie und Photovoltaik erreicht, erklärt Greiner. Bei dem Energiekonzept, das gemeinsam mit dem Büro energydesign aus Braunschweig entwickelt wurde, verfolgten die Planer das Prinzip des ‚Nur-Strom-Hauses‘. Das bedeutet, dass jeglicher Einsatz fossiler Brennstoffe und damit lokale Emissionen vermieden wurden. Elektrische Energie wird mit Photovoltaik produziert und den Mietern als Haushaltsstrom zur Verfügung gestellt. Die gesamten Dachflächen wurden ‚photovoltaisch aktiviert‘. Die dazu eingesetzten speziellen Solarmodule prägen das Gebäude auch gestalterisch. „Die Dächer in Ost-West-Richtung bringen sowohl morgens als auch nachmittags gute Energie-Erträge“, sagt Greiner, „das ist vielleicht nicht das, womit man den maximalen Peak herausholt, dafür tragen sie in dieser Anordnung zu einer sehr gleichmäßigen Energieversorgung bei.“

Im Gebäude in der Westzeile steht im Keller eine kleine Batterieanlage, die den Strom für sonnenarme Zeiten puffert. Dort wurde auch die weltweit erste Photovoltaik-Anlage auf Basis organischer Photovoltaik (OPV)-Technologie installiert. Diese sind in das Wärmedämmverbundsystem der Fassade integriert und machen auch die Fassade zum Energie-Lieferanten. Mit diesem Projekt im Riederwald trägt die ABG auch dazu bei, dass diese neue Technik zur Marktreife entwickelt werden kann.

Für die Nutzung der Erdwärme wurden an beiden Häuserzeilen jeweils sieben Erdsonden 99 Meter tief in den Boden getrieben. Die Wohnungen der Westzeile werden über Fußbodenheizungen zentral mit Luft-Wasser- und Sole-Wasser-Wärmepumpen beheizt. Warmwasser wird in der Ostzeile wohnungsweise mit Abluft-Wasser-Wärmepumpen erzeugt. Die dafür notwendige etwa kühl-schrankgroße Technik ist in den Badezimmern anstelle der vormals dort platzierten Gasthermen installiert. Mit diesem Energiekonzept können die Bewohner rund 45 Prozent des erzeugten Stroms im Mieterstrommodell direkt nutzen, die Überschüsse werden in das Netz eingespeist.

Bilder:  
Rechte Seite)  
Nebeniusstraße  
Linke Seite)  
Nebeniusstraße



## Mehr Wohnungen als vorher

„Wichtig war auch, dass wir bei der Modernisierung eine moderne Architektursprache sprechen, ohne die Gebäude zu verbiegen“, unterstreicht Jörg Dreisbach. Durch den Ausbau der Dächer, die vorher nicht genutzt wurden, gibt es nun 56 statt bisher 48 Wohnungen. Die Wohnfläche stieg von 3.000 Quadratmetern auf 3.850 Quadratmeter, ohne dass dafür neuer Boden versiegelt werden musste. Die Dachneigung passte man für den Ausbau geringfügig an. Als positiver Nebeneffekt steigert dies den Ertrag der Photovoltaikanlagen. Die Bewohner der Ostzeile mussten während der Sanierung für rund vier Wochen mit Einschränkungen zurechtkommen: In den Wohnungen wurden besonders gut isolierende wärmedämmende Fenster eingebaut, in den Badezimmern wurden alle Leitungen erneuert. Die Mieter mussten während der Arbeiten einen Sanitärcontainer

vor dem Haus nutzen. Für die Mieter der Wohnungen in der Westzeile, die ihre Wohnungen verlassen mussten, suchten die Mitarbeiter des Service-Centers Ersatzwohnungen. Wer wollte, konnte nach der Sanierung zurückkehren.

Auch wenn eine Wohnungsanierung in diesem Umfang einer „Operation am offenen Herzen“ gleichkommt, ist dieses Vorgehen für den Architekten Gerhard Greiner auch ein Schritt gegen die Vertreibung von alteingesessenen Bewohnern aus ihrem Quartier. „Wenn wir die Mieter bei einer Sanierung im Haus belassen, machen wir bereits einen großen Schritt gegen die Gentrifizierung. Und mit einem, wie ich meine, sehr fairen Vermieter wie der ABG, der die tatsächlichen Investitionskosten sehr moderat an die Mieter weitergibt, tun wir ein Übriges.“



## „Grüner geht’s ja gar nicht mehr“

Familie Wolf, Nebeniusstraße 14

Angela Wolf war eigentlich auf der Suche nach einer kleinen Wohnung „für die Oma“, als sie Frau Astner im Service-Center Ost der ABG fragte, ob in den fast fertig modernisierten Häuserzeilen in der Nebeniusstraße noch etwas frei ist. Die kleinen Einheiten waren bereits alle vergeben, es gab aber noch zwei große Wohnungen. „Da wurde ich hellhörig“, sagt sie, denn sie war schon länger auf der Suche nach einer größeren Wohnung im Riederwald. Die junge Familie lebt seit acht Jahren in dem Stadtteil. Tochter Julika ist fünf, Sohn Justus neun Jahre alt. Sie selbst ist in der Sozialarbeit tätig, ihr Mann ist freier Softwareprogrammierer und brauchte zuhause ein Arbeitszimmer. „Fünf Zimmer und zwei Terrassen, wie cool ist das denn, wir konnten unser Glück kaum fassen“, erzählt Frau Wolf begeistert von ihrem Eindruck nach der Besichtigung der Wohnung im zweiten Obergeschoss in der Nebeniusstraße 14. Die Miete lag am oberen Ende ihres Budgets, aber „wir haben die Gelegenheit genutzt“, ergänzt ihr Mann Sebastian, denn „eine Wohnung in dieser Größe, die noch bezahlbar ist, das wäre unmöglich gewesen in einem anderen Teil Frankfurts“.

Der Riederwald ist in Frankfurt ein eher unbekannter Stadtteil, den die meisten nur „vom Stau am Erlenbruch kennen“, ist die

Erfahrung von Sebastian Wolf. Wenn Freunde und Bekannte sie besuchen, dann wundern sie sich, „wie schön ruhig und grün“ es hier ist. Angela Wolf schätzt außerdem, dass es hier „sehr viele engagierte Menschen“ gibt, sie und ihr Mann gehören auch dazu: „Wir könnten uns nicht mehr vorstellen, in einem anderen Stadtteil zu leben.“ Sohn Justus mag hier vor allem den „Abi“, den Abenteuerspielplatz und das „LiLuBa“, das Licht- und Luftbad. Mit dem Auto zu fahren, macht Sebastian Wolf in Frankfurt keinen Spaß mehr, er erledigt am liebsten alles mit dem Rad. Außerdem ist der Stadtteil mit den U-Bahn-Linien U4 und U7 hervorragend angebunden.

Dass sie jetzt seit knapp einem halben Jahr in einem Effizienzhaus Plus leben, war ihnen am Anfang gar nicht klar. Sie haben es erst am Energieausweis gesehen und waren begeistert, dass sie jetzt nahezu emissionsfrei wohnen. „Grüner geht’s ja gar nicht mehr“, sagt Sebastian Wolf. „Die Heizung brauchen wir so gut wie gar nicht“, sagt er, „wir leben hier hauptsächlich von der Wärme, die wir selbst produzieren.“

## „Die Leute hier sind schon ein eigenes Völkchen, sie haben uns sehr gut aufgenommen“

Familie Gramowski, Nebeniusstraße 14

Ein Stockwerk tiefer leben Kerstin und Hubertus Gramowski. Im Sommer 2017 sind sie von Bad Vilbel in den Riederwald gezogen. Sie kennen beide Häuserzeilen in der Nebeniusstraße. Ein gutes Jahr lebten sie, damals noch mit einem ihrer Söhne, in einer Vier-Zimmer-Wohnung im Haus gegenüber. „Von dort konnte ich, wenn ich Home Office hatte, den Baufortschritt hier gut beobachten“, erzählt Hubertus Gramowski. Jetzt leben sie in drei Zimmern im ersten Stock der Nebeniusstraße 14. Mit der kleineren Wohnung planen sie bereits für ihren Ruhestand. „Weniger putzen und geringere Miete, für uns war das ideal, dass wir die Chance hatten, hier einzuziehen.“

Als sie noch in der Wetterau lebten, hatte der Riederwald für sie nicht den besten Ruf. Sie wurden eines Besseren belehrt. „Die Leute hier sind schon ein eigenes Völkchen, sie haben uns sehr gut aufgenommen“, erzählt Hubertus Gramowski. Ihm gefällt, dass im Haus und auch im Quartier viele Familien mit Kindern leben, „je mehr sich die Viertel mischen, desto stressfreier wird es für alle“.

„Das ist schon cool, dass hier die neueste Technik eingebaut ist“, sagt er, aber im Detail hat er sich noch gar nicht mit der Technik des Effizienzhauses beschäftigt. Er und seine Frau schätzen besonders die angenehme Wärme der Fußbodenheizung und die große Loggia.



### „Wir haben den Umzug nicht bereut“

Familie Rudolph, Nebeniusstraße 20

Im Nachbarhaus in der Nebeniusstraße 20 sind die Eheleute Rudolph in einer Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eingezogen. Gerhard Rudolph lebt bereits seit seinem 10. Lebensjahr im Riederwald. Damals haben seine Eltern hier ein Reihenhäuschen bekommen. Dann wohnte er mit seiner Frau Sigrid und den drei Kindern immer als Mieter der ABG zuletzt 40 Jahre in einem der Reihenhäuser in der Friedrich-List-Straße. Heute ist er mit 71 Jahren im Ruhestand, die Kinder sind alle schon lange aus dem Haus und das Treppensteigen wurde für die Senioren beschwerlich. Herr Rudolph ging deshalb in das Service-Center Ost und sagte, dass sie nach einer altersgerechten Wohnung im Erdgeschoss suchen. Das Reihnhaus wollten sie freimachen, denn „für eine junge Familie ist so ein Häuschen ja ideal, wir wissen ja, dass da die Warteliste lang ist“. Mit der neuen Wohnung in der Nebeniusstraße sind beide vollauf zufrieden. „Wir haben den Umzug nicht bereut,

jetzt haben wir alles auf einer Ebene, das ist perfekt so“, sagt Herr Rudolph. Über die Passivhaustechnik kombiniert mit Geothermie und Photovoltaik ist er bestens im Bilde. Ein Argument für den Umzug war auch, dass sie als „aktive Camper“ jetzt „einen Rasen weniger zu mähen haben“.



Den Stadtteil wollten sie nicht verlassen. Bei der Sportgemeinschaft Riederwald hat Herr Rudolph, der im Berufsleben für das Rechnungswesen und das Personal in einem Bauunternehmen zuständig war, schon als Jugendlicher Handball gespielt und später die Jugend trainiert. Seit 38 Jahren ist er hier bereits im Kirchenvorstand aktiv. „Da ist man mit dem Stadtteil verwachsen, und einen alten Baum versetzt man nicht so leicht.“

Bilder: Oben, von links nach rechts)  
 Familie Wolf  
 Familie Gramowski  
 Familie Rudolph

# ABGebildet

3

## Die Bürostadt wird zum Lyoner Quartier

ABG ist Pionier beim Wandel der Bürostadt Niederrad in ein Mischgebiet. Das Unternehmen investierte in rund 650 Wohnungen und in die Infrastruktur.

„Am Anfang war es hier schon etwas geisterhaft“, erzählt Marta Spasic. Im Sommer 2017 ist sie mit ihrem Mann Igor und dem heute drei Jahre alten Sohn Gabriel im Lyoner Carrée eingezogen. Die junge Familie gehörte zu den ersten Mietern der ABG in dem Neubau mit 134 Wohnungen in der Saonestraße. Die meisten anderen Wohnungen standen zu dieser Zeit noch leer, und wenn die rund 25.000 Büroangestellten am Abend und an den Wochenenden ihre Arbeitsplätze verlassen hatten, waren die Straßen wie leergefegt. Die Familie lebte vorher in Niederrad. Beim Spaziergehen hatten sie gesehen, dass hier Wohnungen gebaut werden, erzählt Igor Spasic. „Dann ging es ruckzuck, wir haben schnell einen Besichtigungstermin bekommen und uns dann für diese Wohnung entschieden, das war einfach Glück.“ Ihre Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss hat eine Terrasse und einen kleinen Garten. Das Leben im Passivhaus ist für ihn eine „total coole Sache“, sie hätten so gut wie keine Heizkosten mehr.

Bild:  
Lyoner Straße,  
Bürostadt,  
Frankfurt am Main







Die Bürostadt wurde in den 1960er Jahren als „monofunktionales Quartier“ angelegt. Die Planer hatten nicht im Sinn, dass hier einmal Singles, Paare, Senioren und Familien mit Kindern leben. Dieser rund 86 Hektar große Stadtteil zwischen Niederrad und Goldstein war als reines Bürogebiet gedacht. Anfang des Jahrtausends standen hier 30 Prozent der Büroflächen leer. Die Stadt Frankfurt hat deshalb und auch wegen der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt beschlossen, dass aus der Bürostadt ein gemischt genutzter, lebendiger Stadtteil werden soll. Im Juni 2012 wurde der Rahmenplan ‚Lyoner Viertel‘ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Bebauungspläne ‚Hahnstraße‘ (Oktober 2014) und ‚Lyoner Straße‘ (November 2016) lieferten die planungsrechtlichen Vorgaben. Bis zu 4.000 Wohnungen für rund 7.000 Bewohner sollen in dem Stadtteil entstehen, der auf Initiative des Ortsbeirats seit Mitte 2017 offiziell ‚Lyoner Quartier‘ heißt.

### „Lyoner Carrée“ – das erste Neubauprojekt in dem Quartier

Als die ABG im April 2014 im ‚Lyoner Carrée‘, dem heutigen Wohnort der Familie Spasic, den ersten Spatenstich setzte, war dies das erste Neubauprojekt in dem Quartier. Hier wurden erstmals keine Mikroappartements für Wochenendpendler, sondern Wohnungen für Familien, die in dem Stadtteil leben wollen, geschaffen. Das 10.300 Quadratmeter große Grundstück hatte die ABG von der Deutschen Bahn erworben. Bis dahin bewirtschafteten die Mitglieder des Bahn-Landwirtschafts-Vereins dort ihre Kleingärten. Neben 134 Wohnungen investierte die ABG hier auch in den Bau einer Kindertagesstätte und trug dazu bei, dass sich die Infrastruktur in dem Quartier entwickelt.

Ein Jahr später setzte der Frankfurter Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzende der ABG Peter Feldmann persönlich den ersten Baggerbiss beim Neubau der ABG in der Hahnstraße. Das leerstehende Gebäude, das hier im August 2016 abgerissen wurde, war einst die Deutschlandzentrale von Fiat. Mit 102 Mietwohnungen, davon 49 frei

finanziert und 53 gefördert, sowie 63 Eigentumswohnungen hat die ABG hier nicht nur Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen. Dieses Gebäude entwickelte sich auch zu einem Zentrum des neuen Quartiers, denn im Erdgeschoss sind ein Bäcker mit Café und Filialen von Aldi, Edeka und ein dm-drogeriemarkt. Mit Parkplätzen in der Tiefgarage bequem zu erreichen, finden die neuen Bewohner der ehemaligen Bürostadt hier alles, was sie für den täglichen Bedarf brauchen. Besonders ist auch, dass hier 12 Wohnungen mit jeweils drei bis vier Zimmern als Studenten-WGs konzipiert sind. Die gleichmäßig geschnittenen Zimmer werden durch das Studentenwerk vermietet.

### Alle Voraussetzungen für ein bunt gemischtes Quartier

Seit Februar 2019 sind auch die 118 Wohnungen der ABG in der Lyoner Straße 60 - 62a bezugsfertig. Der wie alle Neubauten der ABG in dem Quartier in Passivhausbauweise errichtete ‚Wohnpark Lyoner Straße‘ besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils acht Stockwerken. Das nicht mehr genutzte Bürogebäude an diesem Standort wurde abgerissen. Auch hier sind die Voraussetzungen für ein bunt gemischtes Quartier gegeben, denn die Wohnungen mit Grundrissen von zwei bis fünf Zimmern werden zur Hälfte im ersten Förderweg und im ‚Frankfurter Programm‘ gefördert. Je nach Einkommen beginnen die Mietpreise hier bei 8,50 Euro. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und mit Balkon, Mietergärten oder Dachterrassen ausgestattet. 19 Wohnungen sind außerdem für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nutzbar. Von den großzügig angelegten Grünanlagen mit Kinderspielplatz kommt man hier direkt in den Frankfurter Stadtwald.

Vom Balkon der Familie Spasic aus kann man auf den Rohbau der Wohnhäuser in der Herriotstraße schauen. In dem vierten und bislang letzten Neubauprojekt der ABG wurde im Januar 2019 das Richtfest gefeiert. Dieses Projekt zeigt exemplarisch den Wandel der Bürostadt zu einem gemischten Quartier. Das bestehende Bürohaus auf dem

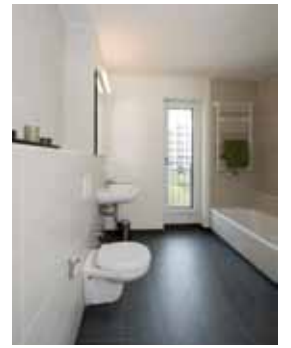
”

Wir leben total gerne hier“



---

Bild:  
Familie Spasic,  
in Ihrer Wohnung im  
Lyoner Carrée





Bilder:  
Lyoner Carrée,  
Frankfurt am Main



Grundstück ist als Baudenkmal eingestuft und wird von einem Co-Investor saniert. Auf der bisher ungenutzten Freifläche errichtet die ABG sieben jeweils achtgeschos-sige Wohnsolitäre mit insgesamt 227 Wohnungen. Das Unternehmen kümmert sich auch hier um die Stadtge-staltung, denn im Norden des Grundstücks wird eine begrünte Promenade entlangführen, die einen Teil der Wohngebäude erschließt. In die Planungen wurde auch ein überörtlicher Grünzug im Osten des Grundstücks integriert. Hier entsteht ein schöner Rad- und Fußweg, der künftig die Saone- und die Lyoner Straße verbinden wird. Der Grünzug und die Promenade werden öffent-lich zugänglich sein. „Davon profitieren nicht nur unse-re Mieterinnen und Mieter, sondern alle, die in diesem Quartier leben“, sagte ABG-Geschäftsführer Frank Jun-ker beim Richtfest im März 2019.

Die schön angelegten Spielplätze direkt vor der Haustür schätzt auch die Familie Spasic, vor allem der kleine Ga-briel. Am Wochenende gehen sie gerne im Stadtwald spazieren. Oft zieht es sie zu den Pferdestallungen und zum Golfplatz, erzählt Marta Spasic. „Es gibt hier noch nicht viele Restaurants oder ein Café vor der Tür“, er-gänzt ihr Mann Igor. Das sei aber nicht so schlimm, das Quartier sei ja noch in der Entwicklung und diese An-gebote finde man auch in Schwanheim oder Niederrad. Unbedingt notwendig ist für ihn aber, dass bald die ge-plante Grundschule gebaut wird.

Mit den Nachbarn, die aus Kanada, den Vereinigten Arabischen Emiraten und Spanien stammen, haben sie sich schon angefreundet. Die Kinder spielen oft mit-einander und am Vorabend haben alle zusammen im Fernsehen gerade ein Spiel der Eintracht angeschaut. Besonders praktisch findet Igor Spasic außerdem, dass er von hier aus zu Fuß ins Stadion gehen kann. „Da gibt es keine Hektik und man kann in Ruhe vor dem Spiel ein Bierchen trinken.“

Ideal ist für die Familie auch die gute Verkehrsanbin-dung. Igor Spasic arbeitet in Mainz und muss mit der S8 noch nicht einmal umsteigen. Von Tür zu Tür dauert ein Weg 45 Minuten. Der Arbeitsplatz von Marta Spasic ist in Hanau. Sie profitiert von der guten Anbindung an die Autobahn. Als die Familie eingezogen ist, hatte die Kita im Haus noch nicht geöffnet. Der kleine Gabriel geht morgens deshalb in eine Einrichtung in Niederrad. Mit ihrer Entscheidung für das Lyoner Quartier ist die Fami-lie vollauf zufrieden. „Wir leben total gerne hier“, sagt Marta Spasic.

Bisher hat die ABG im Lyoner Quartier rund 250 Milli-onen Euro in den Bau von etwa 650 Wohnungen in-vestiert. Es wurden 56.000 Quadratmeter Wohnfläche, 5.800 Quadratmeter Gewerbeflächen und eine Kita ge-schaffen. „Wenn sich die Gelegenheit ergibt, sagen wir sicher nicht nein“, signalisiert ABG-Chef Frank Junker Interesse an weiteren Projekten im Lyoner Quartier.

# ABGebildet

4

## Wir wollen das sehr gut lösen

Markus Debus, Prokurist und Leiter Immobilienmanagement, zum Projekt Digitalisierung der ABG

Bild:  
Markus Debus



*Herr Debus, hätten Sie vor zwei Jahren gedacht, dass das Projekt Digitalisierung diese Ausmaße annimmt?*

Markus Debus: Als wir das Projekt gestartet haben, war der Fokus ganz einfach. Wir haben gesagt, wir wollen die Kundenerreichbarkeit erhöhen. So sind wir in das Rennen Digitalisierung gegangen. Wir haben festgestellt, dass unsere Kundenerreichbarkeit einfach nicht dem entspricht, was wir uns vorstellen. Wir haben ein externes Beratungshaus eine Analyse machen lassen. Und die haben uns klipp und klar die offenen Flanken und die Potenziale aufgezeigt, die es da noch gibt.

Begonnen haben wir mit einer neuen Telefonanlage. Relativ schnell war uns klar, dass eine neue Telefonanlage uns an dieser Stelle nicht weiterhilft, weil es ein organisatorisches Thema ist. Die Welt hat sich verändert. Die Menschen kommunizieren viel mit E-Mails und erwarten eine schnelle Rückmeldung. Wir müssen uns so aufstellen, dass wir für diese Schnelligkeit gerüstet sind.

Wir haben uns deshalb gesagt, dass wir uns da etwas Größeres überlegen müssen. Relativ schnell war dann das Ticketsystem auf dem Weg, mit dem Anfragen, die uns per Mail, telefonisch oder persönlich am Counter erreichen, digital erfasst und dann strukturiert abgearbeitet werden. Wenn man ein Ticketsystem hat, dann muss man sich auch mit einem digitalen Posteingang und Postausgang beschäftigen. Sie können Digitalisierung nie an nur einem Thema festmachen, wenn Sie es richtig machen wollen. Das haben wir jetzt in Reinform gelernt.

*Die größte Veränderung in den Service-Centern ist im Bereich der Mieterbetreuung. Fangen wir doch ganz konkret an. Irgendwann wird es nur noch eine zentrale Telefonnummer geben, unter der man die ABG erreicht. Was wird sich da tun?*

Die neue Telefonanlage steht in den Startlöchern, sie ist letztes Jahr programmiert worden und ist fertig. Wir wollen eine Konzernnummer ausprägen, die dann auf die entsprechenden Counter oder First-Level-Mitarbeiter, wie man das neudeutsch bezeichnet, umgeleitet wird. Wir wollen dann für Mieter und Interessenten auch nur noch diese Nummer kommunizieren. Dann kommt die Telefonansage mit vier Stufen, so wie man das von vielen Hotlines kennt. Drücken Sie 1 für technische Mängel, da haben wir unseren Dienstleister dahintergeschaltet, der sich darum kümmert, wenn beispielsweise der Wasserhahn tropft. Die Nummer 2 sind alle mietvertraglichen Themen. Da geht es zunächst in den First-Level-Bereich, der vorsondiert mit einem weitergeschalteten Ticketsystem. Ich drücke die 3, wenn ich Wohnungsinteressent bin oder Bewerber. Und für alle Businesskontakte oder Handwerker gibt es eine Sonderrufnummer, mit der man seine Ansprechpartner erreicht. Das haben wir nicht neu erfunden, das

machen viele andere Konzerne schon seit vielen Jahren so. Jeder hat schon sehr gute und auch schlechte Erfahrungen mit so einem System gemacht, wir sind ins Rennen gegangen und haben gesagt: Wir wollen das sehr gut lösen.

*Wie groß ist der Aufwand, damit so ein System funktioniert?*

Wir haben sehr viel Zeit investiert, das ist ein sehr großer Aufwand. Sie müssen große Datenbanken programmieren. Wenn Sie die Mietvertragsnummer mit abfragen wollen, damit die Mieter identifiziert und direkt zum zuständigen Sachbearbeiter weitergeschaltet werden können, muss das System mit SAP verknüpft sein. Dazu gehört auch die digitale Mieterakte. Wir haben letztes Jahr sechs Millionen Seiten Papier einscannen lassen, alle Mieterakten von laufenden Mietverhältnissen, und entsprechend hinterlegt. Das ist ein wichtiger Meilenstein für die Umstrukturierung. Das sind viele kleinteilige Themen, die man lösen muss, und es war eine Herausforderung. Im Laufe des Jahres 2019 läuft mit einem Service-Center die erste Testphase mit dem Ticketsystem, um zu schauen, ob das alles, was wir in den letzten Jahren programmiert haben, auch funktioniert.

*Bisher rufen Mieter direkt bei ihrem Sachbearbeiter, ihrer Sachbearbeiterin an, das ist, gerade bei älteren Leuten, in vielen Fällen eine ganz persönliche Beziehung. Spielte das in Ihren Überlegungen eine Rolle?*

Da haben wir im Vorfeld lange darüber diskutiert. Das ist eine persönliche Beziehung, da gibt es Für und Wider. Ich stehe auf dem Standpunkt: Wenn jemand anruft, dann spielt es nicht die Rolle, ob das der Herr Müller ist, der mir hilft, weil der Herr Müller mir die letzten zehn Jahre geholfen hat, sondern die Menschen haben ein Problem und brauchen einen Problemlöser. Wenn man sich selbst hinterfragt: Wir alle leben mit Smartphone-Technologie. Ich stehe auf dem Standpunkt, dass es am Ende des Tages selbst in so einem Verhältnis wie zwischen Mieter und Vermieter nicht relevant ist, ob

---

Bild:

V.l.n.r.: Andreas Mauritz und Markus Debus



es immer der Herr Müller ist, der mir hilft. Die Mieterin oder der Mieter muss sich gut aufgehoben fühlen, muss sein Thema platziert bekommen und das Gefühl haben, dass es abgearbeitet wird und er schnell eine Rückantwort bekommt. Mit diesem Gedanken sind wir da herangegangen. Deshalb die Konzernnummer, die vorsondiert, dann über den First Level, der etwas weiter qualifiziert, also Standardanfragen relativ schnell und zügig beantworten kann. Ziel ist es, im First-Level-Bereich relativ viele Mieteranfragen schon zu lösen, noch im Gespräch oder recht kurzfristig. Nur dann sind wir effizient. Deswegen richten wir nach und nach alle Prozesse so aus. Wir fassen die Themen so zusammen, dass überall FAQ-Kataloge vorliegen, damit die Mitarbeiter beim ersten Kontakt einen Baustein dafür haben, was sie bei diversen Fragen antworten können.

#### *Wie wird zum Beispiel aus einer E-Mail eine digital verwertbare Information?*

Eine E-Mail ist aus technischer bzw. aus Informatikseite eine unqualifizierte Information. Da schreibt jemand irgendeinen Betreff hinein und irgendeinen Fließtext. Der Mieter schreibt auch nicht immer seine Mietvertragsnummer in die Mail, sondern er schreibt gleich: Ich will einen Hund haben. Dann steht da noch ‚Ich wohne in Frankfurt‘ und die Mailadresse. Heute geht da erst mal die Suche los: Wer ist das denn überhaupt, ist das ein Mieter? Darf er in diesem Haus einen Hund haben? Das kostet alles Zeit und Nerven. Ein Mehrwert ist, dass wir das jetzt qualifiziert auslesen können. Ein Dienstleister macht das automatisiert für uns. Da muss keiner sitzen und den Namen suchen. Das macht eine Maschine schneller und besser.

Ein Ticketsystem qualifiziert die Themen schon vor. Wenn Standardfälle definierbar sind, dann ist schon klar, welcher Sachverhalt darauf folgt. Das ist auch die Zukunft eines Ticketsystems. Daraufhin können wir dann auch viele Prozesse automatisiert darstellen. Wenn man sich umschaute, redet jeder von Automatisierung und Algorithmen. Das ist eine wunderbare Welt. Die funktioniert aber bei uns erst, wenn wir die Basisaufgaben und die Infrastruktur dafür geschaffen haben. Meine Vision ist, dass wir uns dafür erst einmal fit machen, dass wir die Strukturen dafür haben und uns dann irgendwann in der Zukunft die Potenziale für die Automatisierung anschauen können.

#### *Können Sie ein Beispiel für einen Prozess nennen, der bei der ABG automatisiert werden könnte?*

Wir schicken dem Mieter einen Brief mit der Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung. Das Schreiben bekommen wir zurück. Im Moment ist das einfach ein Stück Papier, das muss zu demjenigen, der das einpflegt und sagt, die Sollmieterhöhung muss angestoßen werden. Dann geht das weiter ins Rechnungswesen und dann läuft dieser ganze Prozess. In der neuen Welt ist auf dem Brief ein QR-Code, das Schreiben wird automatisiert eingescannt und geprüft, zum Beispiel, ob der Brief unterschrieben ist. Ist alles okay, können dann in SAP automatisiert entsprechende Buchungen ausgelöst werden. In Zukunft könnten wir also mit dieser Infrastruktur auch automatisiert Prüfstücke verarbeiten, sofern diese einen gewissen Standard haben. Das kann man nicht bei schwierigen Mieterbriefen machen, wo zehn Beschwerdefälle drin sind, aber bei Standardprozessen geht das.

Bilder:  
Arbeitsgruppe Technik zum Thema  
Prozessvereinheitlichung



Von links nach rechts:  
Katja Turek, Sigrid Fehl, Susana Bolender-Castaneda



Von links nach rechts:  
Claus-Dieter Horn, Bülent Odabas, Nina Peters



Ganz links: Andreas Kimme



Zweiter von links: Martin Baumann



Bild:  
Service-Center Mitte,  
Regina Müller



*Kann man sagen, dass Sie mit den Prozessen, die Sie jetzt einführen, die Zeit gewinnen, damit die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich um die wirklich schwierigen Fälle kümmern können?*

Exakt das ist das Ziel der Übung: dass man Standardthemen so automatisiert, dass die Kollegen dann Zeit für qualifizierte Arbeit haben. Das heißt für komplexe Fälle, die eben kein Computer lösen kann. Und gerade, wo verschiedene Abteilungen involviert sind, ist das immer ein Rundlauf: Ein Mieter schreibt ja meistens gleich mehrdimensional. Zum Beispiel so: Wir haben eine Mieterhöhung bekommen und übrigens, schon seit zehn Jahren ist meine Heizung nicht ganz in Ordnung, ich habe außerdem eine kaputte Tür und meine Vorauszahlungen bei der Betriebskostenabrechnung sind auch zu hoch. Da sind gleich mehrere Abteilungen von einem Sachverhalt betroffen, und jetzt überlegen Sie mal, wie wir ein Antwortschreiben verfassen müssen: Da muss jemand aus jeder Fachabteilung seinen Kommentar dazu geben, damit wir hinterher einen Brief ordentlich formulieren können. Das ist sehr aufwändig. Und Strukturen wie ein Ticketsystem können dabei helfen, das besser zu machen.

*Und in zehn Jahren macht ein Roboter die Arbeit?*

Ich glaube nicht, dass der Faktor Mensch da ersetzbar ist. Sinn und Zweck der Digitalisierung ist es, Standardfälle schnell abzuarbeiten und als Assistenzfunktion die Mitarbeiter dahin zu versetzen, schneller ihren Job zu machen und sie zu entlasten. Wir haben auch viel mit den Betriebsräten darüber diskutiert und uns da ausgetauscht. Es war wichtig, dass sie eingebunden waren und auch in Zukunft sein werden. Wir wollen keine Roboter hinsetzen, sondern die Mitarbeiter entlasten. Das Schöne ist, dass uns die Mitarbeiter genau darin bestätigt haben.

*Im ersten Schritt betrifft die Digitalisierung die Prozesse im Immobilienmanagement. Planen Sie dies auch für den gesamten ABG-Konzern?*

Um das Projekt zu stemmen, haben wir uns darauf verständigt, dass wir sukzessive die anderen Abteilungen anschließen. Natürlich hängt der Bereich Haustechnik mit dran und weitere Bereiche, wo Schnittstellen notwendig sind. Aber den ganz, ganz großen Wurf konzernübergreifend mit allen Abteilungen zu starten, das machen wir nicht, das ist nicht machbar. Wenn wir in ein bis zwei Jahren schauen, ob das alles so funktioniert, wie wir uns das ausgedacht haben, und alle Kinderkrankheiten kuriert sind, dann können wir das zur Verfügung stellen. Wir haben deshalb auch eine kleine Abteilung ‚Digitales Prozessmanagement‘ gegründet. Das war mir wichtig und es unterstreicht auch die Bedeutung des Themas. Wenn wir uns in diese Richtung auf den Weg machen, dann brauchen wir Manpower im Haus, nicht nur externe Berater, die uns tolle Geschichten erzählen, sondern auch eigene Mitarbeiter, die den Konzern kennen und leben.

# ABGebildet

5

## Neubauprojekte

---

ADICKESALLEE 42-44,  
BERTRAMSTRASSE 2, 2A-2B, 4, 4A-4C  
Frankfurt-Dornbusch



Zahl der Wohnungen: 189  
Zahl der Stellplätze: 166  
Bauweise: Passivhausstandard  
Investitionsvolumen: ca. 49 Mio. EUR

ALTENHÖFERALLEE 14-24,  
KONRAD-ZUSE-STRASSE 4-12  
Frankfurt-Riedberg



Zahl der Wohnungen: 128  
Zahl der Tiefgaragenstellplätze: 111  
Bauweise: Passivhausstandard  
Investitionsvolumen: ca. 30,6 Mio. EUR

CORDIERSTRASSE 8-22  
Frankfurt-Gallus



Zahl der Wohnungen: 129  
Zahl der Stellplätze: 48  
Bauweise: Passivhausstandard  
Investitionsvolumen: ca. 29,5 Mio. EUR

GRÄFENDEICHSTRASSE 52-56,  
LUDWIG-GALLMEYER-STRASSE 13-19  
Frankfurt-Oberrad



Zahl der Wohnungen: 46  
Zahl der Stellplätze: 21  
Bauweise: Frankfurter Klimaschutzhaus  
Investitionsvolumen: ca. 7,2 Mio. EUR

HAHNSTRASSE 39, 39A-39B, 41, 41A  
Frankfurt-Niederrad



Zahl der Wohnungen: 102  
Zahl der Eigentumswohnungen: 63  
Zahl der Stellplätze: 210  
Gewerbe: 3  
Bauweise: Passivhausstandard  
Investitionsvolumen: ca. 52,7 Mio. EUR

MARKOMANNENWEG 26-32  
Frankfurt-Unterliederbach



Zahl der Wohnungen: 27  
Zahl der Stellplätze: 49  
Bauweise: EnEV minus 30%  
Investitionsvolumen: ca. 8 Mio. EUR

MAYBACHSTRASSE 20-24  
Frankfurt-Eschersheim



Zahl der Wohnungen: 27  
Zahl der Stellplätze: 32  
Bauweise: Passivhausstandard  
Investitionsvolumen: ca. 12,3 Mio. EUR

# ABGerechnet

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

- 45 Lagebericht 2018
- 54 Bilanz zum 31. Dezember 2018
- 56 Gewinn- und Verlustrechnung 2018
- 57 Anhang 2018
- 74 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 77 Bericht des Aufsichtsrates 2018

## LAGEBERICHT 2018

### I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der gesamtwirtschaftliche Aufwärtstrend im Europaraum hat sich auch 2018 weiter fortgesetzt, im dritten und voraussichtlich auch im vierten Quartal allerdings verlangsamt.

Nach bisher vorliegenden Zahlen wird das reale Bruttoinlandsprodukt hinter dem Wert von 2017 (+ 2,0 v. H.) zurückbleiben. Im dritten Quartal stieg die Wirtschaftsleistung gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um 1,8 v. H. Erste Berechnungen gehen davon aus, dass im vierten Quartal ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erfolgen wird.

Zu dem Anstieg haben sowohl die Binnennachfrage als auch das Auslandsgeschäft beigetragen. Hinzu kommt, dass die Wirtschaft in nahezu allen europäischen Ländern expandiert, aber auf einem geringeren Niveau als im Vorjahr. Dies hat auch Auswirkungen auf die Beschäftigten und die Arbeitslosenquote. Im November 2018 lag die Quote bei 7,3 v. H. und war um 0,6 v. H. niedriger als im November 2017.

Die Geldpolitik ist nach wie vor expansiv ausgerichtet, weil der Preisanstieg in 2018 nur mäßig ausfiel und immer noch unter der Zielvorgabe von 2,0 v. H. liegt.

Der Beschluss, die Anleihekäufe monatlich zu halbieren und Ende 2019 einzustellen, wird als erstes Anzeichen für eine Veränderung der expansiven Geldpolitik und damit auch für ein Ende der Niedrigzinspolitik gewertet. Spekulationen über die ersten Zinssatzerhöhungen Ende 2019 wurden aber von der Europäischen Zentralbank nicht bestätigt.

Die konjunkturelle Entwicklung war in der Bundesrepublik Deutschland nach den bisher vorliegenden Zahlen durch ein reales Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 v. H. gestiegen – und somit das neunte Jahr in Folge. Das Wachstum hat sich aber – wie im Europaraum – auch in der Bundesrepublik verlangsamt (2017: + 2,2 v. H.).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,0 v. H. über dem Vorjahr (zuvor 2,0 v. H.), während die des Staates um 1,1 v. H. stiegen (zuvor 1,4 v. H.). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 v. H.). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 v. H. (zuvor 2,9 v. H.). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 v. H. mehr investiert (zuvor 3,7 v. H.). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 v. H.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter – wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 v. H. zu. Die Importe nahmen mit + 3,4 v. H. stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (- 0,2 v. H.). Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 Mrd. Euro im Vorjahr).

Die weiterhin gute wirtschaftliche Lage spiegelt auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt wider. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 rund 44,8 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Dies entspricht einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 562.000 Personen oder 1,3 v. H., wobei die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger weiter rückläufig ist. Durch die Erhöhung der erwerbstätigen Personen sank die Arbeitslosenquote auf 5,2 v. H. (2017: 5,7 v. H.).

Als Folge steigt auch die Anzahl freigemeldeter Stellen; damit steigt auch der Zeitraum für die Wiederbesetzung ebenfalls an. Weitere Folgen sind fehlende Fachkräfte – auch in der Baubranche – mit Auswirkungen auf die Produktion, höhere Kosten für die Arbeitskräfte und steigende Baukosten. Die gute Kapazitätsauslastung der Unternehmen führt im Übrigen zu Verzögerungen bei der Vergabe von Aufträgen und Baufertigstellungen.

#### Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 v. H. der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 v. H. (Vorjahr 1,4 v. H.). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. Euro in den beiden Vorjahren).

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 v. H.).

Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 v. H. gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 v. H. bzw. 8 v. H.). Der öffentliche Bau legte um 10,6 v. H. und der Wirtschaftsbau um 5,7 v. H. zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. von rund 430 Mrd. Euro gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7,0 v. H. jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3,0 v. H. in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 v. H. gegenüber Inflation + 1,9 v. H.). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 v. H.). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse, wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 v. H. bzw. 3,5 v. H. gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärts-

trend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 wurden 347.300 Wohnungen genehmigt (- 0,2 v. H. bzw. rd. 800 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Auf den reinen Neubau entfielen 308.688 Einheiten (+ 0,9 v. H. bzw. knapp 2.700 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 180.667 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,7 v. H.). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 2,1 v. H.). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 6,5 v. H. bzw. 83.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage musste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 v. H. der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800; 2016 = 277.700; 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre

Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

#### Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 v. H. nach + 346.000 bzw. 0,4 v. H. davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 v. H.). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio.; + 4,2 v. H.) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25 v. H.). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 v. H. bzw. 75,3 v. H. in Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten).

Auch der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 31.12.2018 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahlen, der Stadt Frankfurt am Main 747.848 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Der Ausländeranteil beträgt 29,8 v. H. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen Anstieg der Frankfurter Bevölkerung um 6.755 Einwohner, ist aber im Zehnjahresvergleich eher unterdurchschnittlich. Wie sich die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren darstellt – auch unter dem zu erwartenden Brexit – bleibt abzuwarten. Berechnungen gehen davon aus, dass spätestens am Ende des Jahrzehnts die Stadt Frankfurt am Main 800.000 Einwohner haben wird.

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen, insbesondere bei Drei- und Vierzimmerwohnungen. Dies ist auch an den geringen Leerständen und der einhergehenden Fluktuation erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat die ABG ein Investitionsvolumen für die Jahre 2019 bis 2023 von rund € 2,2 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.

Diese geplanten Investitionen der ABG sind nur über die Aufnahme von Fremdmitteln möglich. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürfte aufgrund der guten Bonität der Gesellschaft zu keinem Problem 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 2018 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 23.321 Wohnungen (davon 4.862 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.518.296 m<sup>2</sup>, 304 gewerbliche und 452 sonstige Objekte, 15 soziale Einrichtungen sowie 6.449 Garagen und Kfz-Stellplätze. Darüber hinaus betreut die ABG auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen den Liegenschaftsbestand der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH, der ABG BelVivo GmbH & Co. KG, der ABG Poststraße GmbH & Co. KG und der Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad GmbH & Co. KG mit insgesamt 8.477 Wohnungen, 2.194 Garagen und Abstellplätzen, 49 gewerblich genutzten Objekten sowie sieben sozialen Einrichtungen. Weiterhin steuert die ABG auf der Grundlage von Beherrschungsverträgen das gesamte Geschäft der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft und der WOHNHEIM GmbH mit deren Immobilienbestand von insgesamt 20.488 Wohnungen, 493 Gewerbeobjekten sowie 6.902 Garagen und Kfz-Stellplätzen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 538 Neubauwohnungen fertiggestellt. Demgegenüber wurden zwei Einfamilienreihenhäuser und eine Eigentumswohnung veräußert. Zum 31. Dezember 2018 sind darüber hinaus 140 Wohnungen, 224 Kfz-Stellplätze sowie eine Gewerbeeinheit durch die zum 31. Dezember 2018 erfolgte Anwachsung der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG in den Bestand der ABG übernommen worden, die bisher schon auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages betreut wurden.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2018 auf 1.217 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,2 % (Vorjahr 5,5 %) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2018 standen 407 Wohnungen mit 30.909 m<sup>2</sup> leer, davon 320 Wohnungen vermietungsbedingt und 87 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr 0,7 %) und einer technischen Leerstandsquote von 0,4 % (Vorjahr 0,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet sanken die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 5.759 im Vorjahr auf T€ 4.450 im Geschäftsjahr 2018. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 3,8 % auf 2,9 % gesunken.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betrugen T€ 641 (Vorjahr T€ 627). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um T€ 401 auf T€ 852 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 € 48,7 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.



## 2. INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

	Anzahl der Wohnungen
Adickesallee/Bertramstr.	189
Cordierstr.	129
Altenhöferallee/Konrad-Zuse-Str.	128
Gräfendeichstr./Ludwig-Gallmeyer-Str.	46
Maybachstr.	27
Höhenstr.	19
	538

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,9 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 6.100 Neubauwohnungen geplant, mit einem Anteil von mehr als 40 % öffentlich gefördert.

## 3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.600.637	82,5	1.445.227	81,9
Umlaufvermögen	336.376	17,3	315.400	17,9
Rechnungsabgrenzungsposten	4.150	0,2	4.137	0,2
	<b>1.941.163</b>	<b>100,0</b>	<b>1.764.764</b>	<b>100,0</b>

Bei der Veränderung gegenüber dem Vorjahresstichtag ist auch zu berücksichtigen, dass die ABG zum 31. Dezember 2018 die Vermögensgegenstände und Schulden der ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, der ABG Güterplatz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, und der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, durch Anwachsung übernommen hat. Die bilanziellen Auswirkungen sind im Anhang (Bestandteil des Jahresabschlusses) ausführlich erläutert.

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 873,5 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 93,0 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von € 1,9 Mrd. ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 45,0 % (Vorjahr 44,2 %).

Das Anlagevermögen ist zu 55,1 % (Vorjahr 54,6 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 97,5 % (Vorjahr 98,8 %).

## 4. FINANZLAGE

	2018	2017
	T€	T€
Jahresüberschuss	101.339	57.022
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	32.677	25.919
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	1.297	753
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	6.677	-221
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-15.997	-3.737
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	18.823	2.769
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.021	-1.555
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-) (saldiert)	14.193	13.219
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-8.445	-3.607
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich (saldiert)	-81.381	-40.774
Ertragsteueraufwand	24.090	19.939
Ertragsteuerzahlungen	-14.770	-9.081
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>77.482</b>	<b>60.646</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.108	1.800
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-150.364	-147.717
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-160	-234
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	40.778	2.701
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-54.213	-38.352
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	50.000	80.000
Erhaltene Investitionszuschüsse	3.250	0
Erhaltene Zinsen	135	461
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	61.320	41.569
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	-1.887	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-50.033</b>	<b>-59.772</b>
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.317	-8.317
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	36.788	70.797
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-23.944	-21.657
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	-55	40.044
Gezahlte Zinsen (-)	-14.012	-13.115
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.651</b>	<b>67.641</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	17.798	68.515
Finanzmittelbestand am 1. Januar	141.719	73.204
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember <sup>1)</sup></b>	<b>159.517</b>	<b>141.719</b>

1) In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€16,5 Mio.; Vorjahr: €103,7 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€143,0 Mio.; Vorjahr: €38,0 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war im Jahr 2018 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 14. August 2018 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

## 5. ERTRAGSLAGE

Die Gesamtleistung stieg insgesamt um € 9,0 Mio. auf € 231,0 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 90,4 % des Gesamtbetrages entfallen, erhöhte sich die Gesamtleistung um € 8,2 Mio. auf € 208,9 Mio. Der Anstieg resultiert insbesondere aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung. Diese sind im Jahresvergleich aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten, Sollmiet-erhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB um € 6,6 Mio. gestiegen. Die Bestandsveränderungen im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,6 Mio.

Die Gesamtleistung im Bereich der Bauträgertätigkeit sank gegenüber dem Vorjahr um € 1,1 Mio. auf € 2,2 Mio. Zurzeit befinden sich zwei Bauträgermaßnahmen in der Realisierung.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) stieg die Gesamtleistung um € 1,9 Mio. auf € 19,9 Mio.

Nach Abzug der insgesamt gestiegenen Aufwendungen und unter Berücksichtigung der gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge wurde ein Betriebsergebnis von € 47,4 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 3,6 Mio. erhöht hat. Im Betriebsergebnis ist der Buchverlust aus der Anwachsung der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, der ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG sowie der ABG Güterplatz GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2018 in Höhe von € 6,9 Mio. enthalten.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 44,5 Mio. auf € 78,1 Mio. verbessert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erträge aus Gewinnabführung im

Wesentlichen durch einmalige Erträge aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken in Höhe von rd. € 37,9 Mio. sowie die Erträge aus Beteiligungen deutlich höher ausfielen.

Insgesamt stieg das Ergebnis vor Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr um € 48,1 Mio. Nach Abzug der um € 4,1 Mio. höheren Ertragsteuerbelastung erhöhte sich der Jahresüberschuss insbesondere aufgrund der genannten Sondereffekte um € 44,3 Mio. Im Vergleich zur Prognose haben sich insbesondere höhere Erträge aus Gewinnabführungen und aus Beteiligungen sowie ein niedrigerer Ertragsteueraufwand positiv ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 7,3 % auf 11,6 % erhöht.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 101.367.752,31 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 93.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 50.912,31 auf neue Rechnung vorzutragen.

## 6. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2018 ist gegenüber dem Vorjahr um 14 auf 269 gestiegen. Am 31. Dezember 2018 waren 274 Arbeitnehmer/-innen beschäftigt (Vorjahr 251). In Ausbildung befinden sich zurzeit 17 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. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2018 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 festgelegten Erreichungsfrist (31. Dezember 2018) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2018 18 Personen, davon sieben Frauen (entspricht 39 %). Die festgelegte Zielgröße von 39 % wurde daher erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 40 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2019.

### III. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2019 bis 2023 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 wesentlich beitragen.

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2019 auf € 50,9 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/tech-

nischen 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 entgegengewirkt, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage der ABG ergeben werden.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 705,6 Mio. entfallen € 299,9 Mio. auf Kredite, die durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wurden. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden u. a. auch KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand. Das Zinsrisiko für die Jahre 2019 und 2020 wird als gering eingeschätzt, da in diesem Zeitraum keine Darlehen zur Prolongation anstehen. Dies gilt auch für die folgenden Geschäftsjahre bis 2025 mit Ausnahme des Jahres 2021.

### 3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. 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. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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 2019 bis 2023 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 2019

#### ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Hübner

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

### AKTIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	717.817,24	812.656,24
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	981.829.864,03	805.535.566,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.766.134,09	70.880.468,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.617.616,15	3.752.840,07
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	375.580,06	381.641,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.438.200,00	2.602.520,00
6. Technische Anlagen	4.024.792,00	4.297.436,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.972.086,03	3.091.525,03
8. Anlagen im Bau	228.558.126,17	258.121.162,73
9. Bauvorbereitungskosten	2.276.054,24	615.785,50
10. Geleistete Anzahlungen	24.528,70	24.528,70
	<b>1.305.882.981,47</b>	<b>1.149.303.475,59</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	199.160.754,56	166.966.751,41
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.686.691,64	124.461.059,21
3. Beteiligungen	2.600.853,56	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.588.000,00	1.078.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	4.150,00
	<b>294.036.299,76</b>	<b>295.110.814,18</b>
	<b>1.600.637.098,47</b>	<b>1.445.226.946,01</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.142.398,86	6.352.350,59
2. Unfertige Leistungen	39.226.580,39	37.940.646,43
3. Andere Vorräte	4.361,95	6.922,95
	<b>51.373.341,20</b>	<b>44.299.919,97</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	851.516,66	1.252.331,76
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2.156.467,05	410.360,86
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.329.719,69	384.333,55
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	93.271.955,42	64.193.233,43
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.030.289,21	705.666,05
6. Forderungen gegen Gesellschafter	145.040.928,62	40.293.609,43
7. Sonstige Vermögensgegenstände	23.804.564,18	60.141.628,29
	<b>268.485.440,83</b>	<b>167.381.163,37</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>16.517.148,13</b>	<b>103.718.616,49</b>
	<b>336.375.930,16</b>	<b>315.399.699,83</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>4.149.632,36</b>	<b>4.137.393,25</b>
	<b>1.941.162.660,99</b>	<b>1.764.764.039,09</b>
<b>TREUHANDVERMÖGEN</b>	<b>26.006.832,93</b>	<b>23.931.750,57</b>

**PASSIVA**

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
<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	609.413.863,49	560.713.863,49
	<b>631.595.486,64</b>	<b>582.895.486,64</b>
IV. Bilanzgewinn	101.367.752,31	57.045.947,84
	<b>873.511.738,26</b>	<b>780.489.933,79</b>
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL</b>		
	<b>8.059.825,00</b>	<b>8.281.296,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.707.061,00	13.192.515,00
2. Steuerrückstellungen	9.171.514,00	9.824.480,00
3. Sonstige Rückstellungen	30.297.721,18	13.563.496,82
	<b>53.176.296,18</b>	<b>36.580.491,82</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	360.619.125,14	323.724.407,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	344.987.002,98	341.567.843,65
3. Erhaltene Anzahlungen	53.472.077,51	50.344.771,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.320.528,38	3.324.321,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.055.191,95	36.488.555,69
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	168.334.905,30	168.147.413,44
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.107,20	22.514,80
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09	250.349,09
9. Sonstige Verbindlichkeiten	15.562.608,73	4.903.829,86
	<b>995.627.896,28</b>	<b>928.774.007,21</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>10.786.905,27</b>	<b>10.638.310,27</b>
	<b>1.941.162.660,99</b>	<b>1.764.764.039,09</b>
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	26.006.832,93	23.931.750,57

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	207.971.055,24	201.408.536,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.094,80	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	30.983,15	217.704,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.497.261,91	17.548.697,68
	<b>227.500.395,10</b>	<b>219.174.938,81</b>
<b>2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>3.121.476,14</b>	<b>2.567.610,71</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>357.558,25</b>	<b>278.385,76</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>4.757.381,31</b>	<b>6.109.854,64</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	105.755.878,27	109.363.908,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.368.389,64	3.872.736,84
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.552.310,37	8.258.897,97
	<b>116.676.578,28</b>	<b>121.495.543,67</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	16.252.334,24	15.184.429,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.194.981,97	4.773.873,19
	<b>21.447.316,21</b>	<b>19.958.302,72</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>27.287.331,35</b>	<b>25.918.941,56</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>22.972.644,24</b>	<b>17.038.361,30</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>8.444.915,05</b>	<b>3.606.903,03</b>
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	<b>82.473.384,94</b>	<b>41.229.111,85</b>
<b>11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>2.760.702,47</b>	<b>2.463.882,50</b>
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>135.137,91</b>	<b>460.235,18</b>
<b>13. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>	<b>300.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>14. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	<b>1.092.666,22</b>	<b>455.410,61</b>
<b>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>14.328.262,26</b>	<b>13.679.647,03</b>
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>24.089.750,54</b>	<b>19.939.101,79</b>
<b>17. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>101.356.402,07</b>	<b>57.405.613,80</b>
<b>18. Sonstige Steuern</b>	<b>17.757,60</b>	<b>383.927,94</b>
<b>19. Jahresüberschuss</b>	<b>101.338.644,47</b>	<b>57.021.685,86</b>
<b>20. Gewinnvortrag</b>	<b>29.107,84</b>	<b>24.261,98</b>
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>101.367.752,31</b>	<b>57.045.947,84</b>



## ANHANG 2018

### 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 2018 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.

Zum 31. Dezember 2018 sind die ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, die ABG Güterplatz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, und die ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, infolge des Ausscheidens der jeweiligen Komplementärin auf die einzig verbliebene

Kommanditistin ABG angewachsen. Die ABG hat dabei die Buchwerte der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden fortgeführt. Die bilanziellen Auswirkungen der Anwachsung sind unter Abschnitt III. dargestellt. Durch die Anwachsung entstand ein Buchverlust in Höhe von T€ 6.898, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist.

### 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 € 250; 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 unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

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

- 50 Jahre bei 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 Ballsport-halle Gallus (25 Jahre).
- Garagen, Abstellplätze, Geschäfts- und sonstige Bauten 25 Jahre, Außenanlagen zehn Jahre und Betriebsvorrichtungen 8 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 8 Jahren, Außenanlagen in 15 Jahren sowie die Herstellungskosten in 25 bzw. 33,3 Jahren abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen 3 und 20 Jahren.

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird seit dem Geschäftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anla-

gevermögens, 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 € 800 nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten 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 Niederwertprinzips 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 Gebäudewerte.

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 2018 nicht anzusetzen. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr werden abgezinst.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G 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 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 3,21 %. 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 2018 T€ 1.289.

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. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Jahr 2018 T€ 13.542. 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. Die erhaltenen Anzahlungen werden zum Nennwert ausgewiesen.

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. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen innerhalb der Finanzanlagen wurde auf den Buchwert einer Beteiligung eine Abschreibung wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Die Abschreibung betrifft die in den Anschaffungskosten der Anteile enthaltenen anteiligen stillen Reserven für Eigentumswohnungen der Gesellschaft, die im Geschäftsjahr 2018 veräußert wurden.

Die nachfolgende Übersicht enthält die anwachungsbedingten Änderungen bei den einzelnen Posten des Anlagenspiegels:

	Zugänge	Abgänge
	€	€
<b>Historische Anschaffungskosten</b>		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.833.724,29	0,00
8. Anlagen im Bau	357.148,46	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	4.726.828,14
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	11.374.570,53
	<b>43.190.872,75</b>	<b>16.101.398,67</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.089.911,29	0,00
8. Anlagen im Bau	0,00	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
	<b>5.089.911,29</b>	<b>0,00</b>
	<b>31.12.2018</b>	
	€	
<b>Buchwerte</b>		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.743.813,00	
8. Anlagen im Bau	357.148,46	
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	-4.726.828,14	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-11.374.570,53	
	<b>21.999.562,79</b>	



---

Bild:  
Gräfendeichstraße 13 - 19  
Frankfurt am Main

## Anlagenpiegel

## Historische Anschaffungskosten

	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2018 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene EDV-Programme	9.206.675,41	160.209,61	4.618,73	0,00	9.362.266,29
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.281.587.156,16	77.497.480,15	241.351,02	125.731.706,99	1.484.574.992,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	201.179.068,76	1.987.101,94	3.345.145,45	833.700,84	200.654.726,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.655.188,97	9.832.107,80	0,00	3.032.668,28	19.519.965,05
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	0,00	0,00	-6.061,92	375.580,06
5. Bauten auf fremden Grundstücken	8.967.263,19	0,00	0,00	66.206,13	9.033.469,32
6. Technische Anlagen	9.461.488,33	54.096,15	28.849,06	-3.441,04	9.483.294,38
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.278.724,53	953.079,41	489.711,92	4.812,64	20.746.904,66
8. Anlagen im Bau	258.121.162,73	100.418.906,42	389.807,37	-129.592.135,61	228.558.126,17
9. Bauvorbereitungskosten	615.785,50	1.780.576,07	52.851,02	-67.456,31	2.276.054,24
10. Geleistete Anzahlungen	24.528,70	0,00	0,00	0,00	24.528,70
	<b>1.787.272.008,85</b>	<b>192.523.347,94</b>	<b>4.547.715,84</b>	<b>0,00</b>	<b>1.975.247.640,95</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	166.966.751,41	37.220.831,29	4.726.828,14	0,00	199.460.754,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	124.461.059,21	17.374.060,00	52.148.427,57	0,00	89.686.691,64
3. Beteiligungen	2.600.853,56	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56
4. Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	1.078.000,00	1.510.000,00	0,00	0,00	2.588.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	4.150,00	0,00	4.150,00	0,00	0,00
	<b>295.110.814,18</b>	<b>56.104.891,29</b>	<b>56.879.405,71</b>	<b>0,00</b>	<b>294.336.299,76</b>
	<b>2.091.589.498,44</b>	<b>248.788.448,84</b>	<b>61.431.740,28</b>	<b>0,00</b>	<b>2.278.946.207,00</b>

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
8.394.019,17	255.048,61	4.618,73	0,00	8.644.449,05	717.817,24	812.656,24
476.051.589,42	26.901.709,85	208.171,02	0,00	502.745.128,25	981.829.864,03	805.535.566,74
130.298.599,92	3.589.992,08	0,00	0,00	133.888.592,00	66.766.134,09	70.880.468,84
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	16.617.616,15	3.752.840,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.580,06	381.641,98
6.364.743,19	230.526,13	0,00	0,00	6.595.269,32	2.438.200,00	2.602.520,00
5.164.052,33	326.740,15	28.849,06	-3.441,04	5.458.502,38	4.024.792,00	4.297.436,00
17.187.199,50	1.073.225,82	489.047,73	3.441,04	17.774.818,63	2.972.086,03	3.091.525,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228.558.126,17	258.121.162,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.276.054,24	615.785,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.528,70	24.528,70
637.968.533,26	32.122.194,03	726.067,81	0,00	669.364.659,48	1.305.882.981,47	1.149.303.475,59
0,00	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00	199.160.754,56	166.966.751,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.686.691,64	124.461.059,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600.853,56	2.600.853,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.588.000,00	1.078.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.150,00
0,00	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00	294.036.299,76	295.110.814,18
<b>646.362.552,43</b>	<b>32.677.242,64</b>	<b>730.686,54</b>	<b>0,00</b>	<b>678.309.108,53</b>	<b>1.600.637.098,47</b>	<b>1.445.226.946,01</b>

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 31.12.2018	zum 31.12.2018	2018	
	%	T €	T €	
<b>Verbundene Unternehmen</b>				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	86,83	89.908	7.094	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main <sup>1)</sup>	96,80	105.545	82.473	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	92,09	28.354	-1.037	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main <sup>3)</sup>	98,81	116.117	3.603	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	0	-5	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	0	-5	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	27	5	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-724	185	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	1.064	-128	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	10	5.888	ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	-1.194	-875	ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	89,00	-47	-64	ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	18	0	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>1)</sup>	100,00	25	-1.093	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	26	1.759	FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	4.000	1.975	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	25	78	FAAG
<b>Assoziierte Unternehmen</b>				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	312	43	ABG
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden <sup>4)</sup>	33,33	303	146	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	1.027	-102	ABG
EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main mbH, Wiesbaden <sup>4)</sup>	50,00	22	-3	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	9.198	649	ABG
Tiefgarage Frankenallee 23 GmbH, Frankfurt am Main	50,00	8	-17	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	50,00	-31	59	FAAG
<b>Sonstige Beteiligungen</b>				
Garagen-Bau- und Betriebs Gesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>4)</sup>	40,00	6.086	37	ABG 20 % Hellerhof 20 %

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

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

3) Beherrschungsvertrag mit der ABG

4) Eigenkapital zum 31.12.2017; Ergebnis 2017

## UMLAUFVERMÖGEN

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 51.373 (Vorjahr T€ 44.300) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T € 39.227 (Vorjahr T€ 37.941) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 12.142 (Vorjahr T€ 6.352). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 4 (Vorjahr T€ 7) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.



Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 1.868 (Vorjahr T€ 3.402) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von T€ 87.302 (Vorjahr T€ 57.704), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 2.589 (Vorjahr T€ 1.580) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von T€ 1.513 (Vorjahr T€ 1.507).

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€ 143.000 (Vorjahr T€ 38.000) sowie Lieferungen und Leistungen, Mietzuschüsse, Kautionen und Belegungsrechte in Höhe von T€ 2.041 (Vorjahr T€ 2.294).

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Sicherheiten an Lieferanten (T€ 15.205; Vorjahr T€ 6.160), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 1.828; Vorjahr T€ 788) sowie Forderungen aus gewährten Zuschüssen (T€ 5.572; Vorjahr T€ 0) für fertiggestellte Baumaßnahmen. Im Vorjahr waren darüber hinaus kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH in Höhe von T€ 50.000 enthalten.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.672	1.690
Mietvorauszahlungen	1.830	1.919
Sonstige	648	528
	<b>4.150</b>	<b>4.137</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 01.01.2018	Umgliederung (+ und -)	Einstellung (+) Entnahme (-)	Stand 31.12.2018
	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	560.714	0	48.700	609.414
	<b>620.912</b>	<b>0</b>	<b>48.700</b>	<b>669.612</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 die Geschäftsjahre 2016 bis 2018.

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	2.785	2.546
Ausstehende Rechnungen	26.034	9.504
Gewährleistungen	612	955
Übrige	867	558
	<b>30.298</b>	<b>13.563</b>

## VERBINDLICHKEITEN

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt
	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon > 5 Jahre	
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.216.820,50 (21.388.017,60)	338.402.304,64 (302.336.389,93)	254.777.696,80 (228.992.887,75)	360.619.125,14 (323.724.407,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.881.890,19 (4.628.198,16)	340.105.112,79 (336.939.645,49)	315.682.526,03 (317.963.551,96)	344.987.002,98 (341.567.843,65)
Erhaltene Anzahlungen	53.472.077,51 (50.344.771,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	53.472.077,51 (50.344.771,22)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.320.528,38 (3.324.321,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.320.528,38 (3.324.321,93)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.055.191,95 (36.488.555,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	49.055.191,95 (36.488.555,69)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	168.334.905,30 (168.147.413,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	168.334.905,30 (168.147.413,44)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.107,20 (22.514,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	26.107,20 (22.514,80)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09 (250.349,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	250.349,09 (250.349,09)
Sonstige Verbindlichkeiten	15.562.608,73 (4.903.829,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	15.562.608,73 (4.903.829,86)
	<b>317.120.478,85</b> <b>(289.497.971,79)</b>	<b>678.507.417,43</b> <b>(639.276.035,42)</b>	<b>570.460.222,83</b> <b>(546.956.439,71)</b>	<b>995.627.896,28</b> <b>(928.774.007,21)</b>

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 360.401.077,53 (Vorjahr € 319.984.929,07) durch Grundpfandrechte gesichert. Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 141.680.145,48 (Vorjahr € 138.235.979,66) durch Grundpfandrechte gesichert und betreffen in Höhe von T€ 140.530 (Vorjahr T€ 137.071) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 44.608; Vorjahr T€ 43.098) sowie Anzahlungen aus Bauträgermaßnahmen (T€ 8.864; Vorjahr T€ 7.247). Von den Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten entfallen T€ 336 (Vorjahr T€ 455) auf die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main in Höhe von T€ 165 (Vorjahr T€ 0), die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 124 (Vorjahr T€ 261).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings (T€ 153.941; Vorjahr T€ 163.094), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 13.302; Vorjahr T€ 3.166) und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 1.093; Vorjahr T€ 1.887).

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€ 250) betreffen Beihilfen der Stadt Frankfurt am Main für sog. „Barrierefreie Bauten“.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 12.342.237,81 (Vorjahr € 1.689.310,36) enthalten.

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

Durch die **Anwachsung** der ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, der ABG Güterplatz GmbH & Co. KG und der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2018 ergaben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Auswirkungen bei einzelnen Posten der Bilanz:



## AKTIVA

	31.12.2018 vor Anwachsung	Anwachsung	31.12.2018
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	944.086.041,03	37.743.823,00	981.829.864,03
8. Anlagen im Bau	228.200.977,71	357.148,46	228.558.126,17
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	203.887.582,70	-4.726.828,14	199.160.754,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	101.061.262,17	-11.374.570,53	89.686.691,64
<b>SUMME ANWACHSUNG ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>21.999.572,79</b>	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
2. Unfertige Leistungen	38.846.911,74	379.668,65	39.226.580,39
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	828.723,70	22.792,96	851.516,66
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	325.921,05	1.830.546,00	2.156.467,05
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	363.169,13	1.966.550,56	2.329.719,69
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	95.836.612,35	-2.564.656,93	93.271.955,42
7. Sonstige Vermögensgegenstände	23.606.434,09	198.130,09	23.804.564,18
<b>SUMME ANWACHSUNG UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>1.833.031,33</b>	
<b>SUMME ANWACHSUNG AKTIVA</b>		<b>23.832.604,12</b>	

## PASSIVA

<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
2. Steuerrückstellungen	8.978.282,00	193.232,00	9.171.514,00
3. Sonstige Rückstellungen	14.814.610,07	15.483.111,11	30.297.721,18
<b>SUMME ANWACHSUNG RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>15.676.343,11</b>	
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	332.997.397,22	27.621.727,92	360.619.125,14
3. Erhaltene Anzahlungen	53.116.120,81	355.956,70	53.472.077,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.294.264,47	26.263,91	3.320.528,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.351.314,50	703.877,45	49.055.191,95
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	181.988.223,54	-13.653.318,24	168.334.905,30
<b>SUMME ANWACHSUNG VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>15.054.507,74</b>	
<b>SUMME ANWACHSUNG PASSIVA</b>		<b>30.730.850,85</b>	

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

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

	2018		2017	
	T€	%	T€	%
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>				
Grundmieten	151.268	66	144.875	66
Vermietung Bürgerhäuser	15.592	7	15.774	7
Umlagen	40.265	18	40.055	18
Übrige Erlöse	846	0	704	1
	<b>207.971</b>	<b>91</b>	<b>201.408</b>	<b>92</b>
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	1	0	0	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	31	0	218	0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.497	9	17.549	8
	<b>227.500</b>	<b>100</b>	<b>219.175</b>	<b>100</b>



Bild:  
Cordierstraße  
Frankfurt am Main

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

	2018	2017
	T€	T€
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	2.215	3.302
Bestandserhöhung Betriebskosten	38.789	37.274
	<b>41.004</b>	<b>40.576</b>
Bestandsminderung Betriebskosten	-37.883	-38.008
	<b>3.121</b>	<b>2.568</b>

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.021 (Vorjahr T€ 1.574) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 424 (Vorjahr T€ 1.060) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 915 (Vorjahr T€ 880) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen und T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

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

	2018	2017
	T€	T€
Betriebskosten	45.387	43.527
Instandhaltungskosten	48.655	54.205
Andere Aufwendungen	11.714	11.632
	<b>105.756</b>	<b>109.364</b>

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 830 (Vorjahr T€ 827) sowie Pachtaufwendungen von T€ 9.777 (Vorjahr T€ 9.806) 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 € 2.301.243,63 (Vorjahr T€ 2.049) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von T€ 847 (Vorjahr T€ 851) sowie den Buchverlust aus der Anwachsung der ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, der ABG Güterplatz GmbH & Co. KG und der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2018 in Höhe von insgesamt T€ 6.898.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit € 4.944.915,05 (Vorjahr T€ 3.607) Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von € 2.730.042,47 (Vorjahr T€ 2.450).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen € 1.563,71 (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 € 468.304,00 (Vorjahr T€ 517) sowie Zinsen an verbundene Unternehmen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr T€ 2).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 12.970 (Vorjahr T€ 10.370) und die Gewerbeertragsteuer von T€ 12.033 (Vorjahr T€ 9.958) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie periodenfremde Erträge (saldiert) in Höhe von T€ 913 (Vorjahr T€ 389).

Die **sonstigen Steuern** betreffen im Wesentlichen die Kraftfahrzeugsteuer und die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center. Hierin enthalten sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 1 (Vorjahr T€ 384).

## V. SONSTIGE ANGABEN

### ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 269 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2018	2017
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	217	209
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	52	46
	<b>269</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 vier verbundene Unternehmen sowie für ein Beteiligungsunternehmen wurden 5 (Vorjahr 8) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 7.657 (Vorjahr T€ 8.029) übernommen. Darüber hinaus bestehen Patronatserklärungen zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit für Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Bauverträgen eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von insgesamt T€ 2.365. Hiervon sind T€ 1.182 durch Rückgriffsforderungen gesichert. Eine Inanspruchnahme ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen bzw. Zahlungen von den Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen vollumfänglich erbracht werden.

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen p.a.	811
Verpflichtungen aus Mietverträgen p.a.	13.268
Bauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	102.152
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücksverträgen und Darlehenszusagen	66.784

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€ 26.007 (Vorjahr T€ 23.932) 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€ 532 (Vorjahr T€ 507).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihre Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2018 T€ 5.476 (Vorjahr T€ 5.328). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2018 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 367 (Vorjahr T€ 358) 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

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,  
Ministerialbeamter, 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 (bis 14.02.2019)

Claus Tischer,  
Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter



Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2018 insgesamt € 3.700,00 (Vorjahr € 3.700,00).

### GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 101.367.752,31 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 93.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 50.912,31 auf neue Rechnung vorzutragen.

### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 29. März 2019

#### 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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 Prüfungsabschlussfolgerung 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 Maßnahmen (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 Lagebericht, 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, 24. Mai 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Xandra Schulte  
Wirtschaftsprüferin

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 2018 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 2018 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 101.367.752,31 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.316.840,00 EUR vorzunehmen sowie 93.000.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 50.912,31 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 24.05.2019 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 der Stadt Frankfurt am Main geprüft hat, hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates teilgenommen und dem Aufsichtsrat berichtet.

Den Geschäftsführern wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 27.06.2019 Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 erteilt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

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

Frankfurt am Main, den 27.06.2019



Peter Feldmann

Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# ABGerechnet

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018

79	Konzernlagebericht 2018
88	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018
90	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2018
91	Konzern-Kapitalflussrechnung 2018
92	Konzern-Eigenkapitalspiegel 2018
94	Konzernanhang 2018
106	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

### I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der gesamtwirtschaftliche Aufwärtstrend im Europaraum hat sich auch 2018 weiter fortgesetzt, im dritten und voraussichtlich auch im vierten Quartal allerdings verlangsam.

Nach bisher vorliegenden Zahlen wird das reale Bruttoinlandsprodukt hinter dem Wert von 2017 (+ 2,0 v. H.) zurückbleiben. Im dritten Quartal stieg die Wirtschaftsleistung gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um 1,8 v. H. Erste Berechnungen gehen davon aus, dass im vierten Quartal ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erfolgen wird.

Zu dem Anstieg haben sowohl die Binnennachfrage als auch das Auslandsgeschäft beigetragen. Hinzu kommt, dass die Wirtschaft in nahezu allen europäischen Ländern expandiert, aber auf einem geringeren Niveau als im Vorjahr. Dies hat auch Auswirkungen auf die Beschäftigten und die Arbeitslosenquote. Im November 2018 lag die Quote bei 7,3 v. H. und war um 0,6 v. H. niedriger als im November 2017.

Die Geldpolitik ist nach wie vor expansiv ausgerichtet, weil der Preisanstieg in 2018 nur mäßig ausfiel und immer noch unter der Zielvorgabe von 2,0 v. H. liegt.

Der Beschluss, die Anleihekäufe monatlich zu halbieren und Ende 2019 einzustellen, wird als erstes Anzeichen für eine Veränderung der expansiven Geldpolitik und damit auch für ein Ende der Niedrigzinspolitik gewertet. Spekulationen über die ersten Zinssatzerhöhungen Ende 2019 wurden aber von der Europäischen Zentralbank nicht bestätigt.

Die konjunkturelle Entwicklung war in der Bundesrepublik Deutschland nach den bisher vorliegenden Zahlen durch ein reales Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 v. H. gestiegen – und somit das neunte Jahr in Folge. Das Wachstum hat sich aber – wie im Europaraum – auch in der Bundesrepublik verlangsamt (2017: + 2,2 v. H.).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,0 v. H. über dem Vorjahr (zuvor 2,0 v. H.), während die des Staates um 1,1 v. H. stiegen (zuvor 1,4 v. H.). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 v. H.). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 v. H. (zuvor 2,9 v. H.). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 v. H. mehr investiert (zuvor 3,7 v. H.). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 v. H.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter – wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 v. H. zu. Die Importe nahmen mit + 3,4 v. H. stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (- 0,2 v. H.). Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 Mrd. Euro im Vorjahr).

Die weiterhin gute wirtschaftliche Lage spiegelt auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt wider. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 rund 44,8 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Dies entspricht einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 562.000 Personen oder 1,3 v. H., wobei die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger weiter rückläufig ist. Durch die Erhöhung der erwerbstätigen Personen sank die Arbeitslosenquote auf 5,2 v. H. (2017: 5,7 v. H.).

Als Folge steigt auch die Anzahl freigemeldeter Stellen; damit steigt auch der Zeitraum für die Wiederbesetzung ebenfalls an. Weitere Folgen sind fehlende Fachkräfte – auch in der Baubranche – mit Auswirkungen auf die Produktion, höhere Kosten für die Arbeitskräfte und steigende Baukosten. Die gute Kapazitätsauslastung der Unternehmen führt im Übrigen zu Verzögerungen bei der Vergabe von Aufträgen und Baufertigstellungen.

#### Wohnungsbau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 v. H. der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 v. H. (Vorjahr 1,4 v. H.). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die

Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. Euro in den beiden Vorjahren).

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 v. H.). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 v. H. gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 v. H. bzw. 8 v. H.). Der öffentliche Bau legte um 10,6 v. H. und der Wirtschaftsbau um 5,7 v. H. zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. von rund 430 Mrd. Euro gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7,0 v. H. jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3,0 v. H. in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 v. H. gegenüber Inflation + 1,9 v. H.). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 v. H.). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse, wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 v. H. bzw. 3,5 v. H. gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 wurden 347.300 Wohnungen genehmigt (- 0,2 v. H. bzw. rd. 800 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Auf den reinen Neubau entfielen 308.688 Einheiten (+ 0,9 v. H. bzw. knapp 2.700 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 180.667 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,7 v. H.). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 2,1 v. H.). Dagegen wurden 2018 gegenüber dem Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 6,5 v. H. bzw. 83.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau; 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 v. H. der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800; 2016 = 277.700; 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).



Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

### Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 v. H. nach + 346.000 bzw. 0,4 v. H. davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 v. H.). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio.; + 4,2 v. H.) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25 v. H.). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 v. H. bzw. 75,3 v. H. in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

Auch der Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet, mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt, ist weiterhin ungebrochen. Zum 31.12.2018 hat das Bürgeramt, Statistik und Wahl, der Stadt Frankfurt am Main, 747.848 Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main gezählt. Der Ausländeranteil beträgt 29,8 v. H. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen Anstieg der Frankfurter Bevölkerung um 6.755 Einwohner, ist aber im Zehnjahresvergleich eher unterdurchschnittlich.

Wie sich die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren darstellt – auch unter dem zu erwartenden Brexit – bleibt abzuwarten. Berechnungen gehen davon aus, dass spätestens am Ende des Jahrzehnts die Stadt Frankfurt am Main 800.000 Einwohner haben wird.

Dies führt auch in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang an Eigentums- und Mietwohnungen, insbesondere bei Drei- und Vierzimmerwohnungen. Dies ist auch an den geringen Leerständen und der damit einhergehenden Fluktuation erkennbar.

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat der Konzern ein Investitionsvolumen für die Jahre 2019 bis 2023 von rund € 2,3 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.

Diese geplanten Investitionen des Konzerns sind nur über die Aufnahme von Fremdmitteln möglich. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürfte aufgrund der guten Bonität des Konzerns zu keinem Problem 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 DES KONZERNS**

### **1. GESCHÄFTSVERLAUF**

Der vom Konzern am 31. Dezember 2018 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 52.286 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.268.817 m<sup>2</sup>, 934 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 33.672 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Am 31. Dezember 2018 standen 773 Wohnungen mit 48.815 m<sup>2</sup> insbesondere aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 2,2 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet sanken die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 1,0 Mio. auf € 5,6 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so verringerte sich der Anteil von 2,43 % auf 2,02 %.

Im Bereich des Forderungsmanagements verminderten sich die Forderungen aus Vermietung um T€ 809 auf € 1,6 Mio. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung betragen € 1,2 Mio. (Vorjahr € 1,1 Mio.).

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 117,4 Mio. (Vorjahr € 118,3 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 6.315 Wohnungen, 1.368 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 42 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 36 % preis- und belegungsgebunden.

### MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.871 Wohnungen sowie 463 Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 21,5 % des Wohnungsbestandes sind preis- und belegungsgebunden.

### ABG BelVivo GmbH & Co. KG

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

### Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

Die Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG ist Eigentümerin von 102 eigenen Wohneinheiten, drei Gewerbeobjekten mit 181 Kfz-Stellplätzen in Frankfurt am Main. Darüber hinaus hat sie 63 Eigentumswohnungen mit 63 Kfz-Stellplätzen errichtet und im Geschäftsjahr 2018 an die Erwerber übergeben.

### ABG Riedberg GmbH & Co. KG

Die ABG Riedberg GmbH & Co. KG errichtet 97 zur Vermietung vorgesehene Wohnungen, drei 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 mbH

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 107 Arbeitnehmer/-innen.

### WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet 14.895 eigene Wohnungen und Wohnheimplätze, 163 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 5.014 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 14.895 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 53 % preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 104 Arbeitnehmer/-innen.

### Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) bewirtschaftet und betreut 5.509 eigene und 285 Wohneinheiten Dritter, 396 Gewerbeobjekte und 1.867 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 121 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 41 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 120 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 16 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 768 Neubauwohnungen mit 610 Stellplätzen sowie acht gewerbliche und sonstige Objekte fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 226,1 Mio. (Vorjahr € 225,2 Mio.). Demgegenüber wurden zwei Einfamilienhäuser und acht Wohnungen veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 2,3 Mrd. für Neubau- bzw. Bauträgermaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 8.101 Neubauwohnungen geplant. Mit der Planung und dem Bau weiterer rd. 1.996 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen.

### 4. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 27,9 Mio. auf € 511,5 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus Erlösen für Verkaufsgrundstücke sowie höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten, Sollmienterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB.

Das Betriebsergebnis hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von € 110,2 Mio. im Vorjahr auf € 162,7 Mio. verbessert. Ursächlich hierfür waren neben der gestiegenen Gesamtleistung vor allem gestiegene sonstige betriebliche Erträge aufgrund höherer Erträge aus Anlagenverkäufen.

Das Finanzergebnis blieb mit € -23,6 Mio. nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Der Ertragsteueraufwand ist – ohne Berücksichtigung des im Vorjahr einmalig angefallenen Ertrages aus der Auflösung der passiven latenten Steuern (€ 29,7 Mio.) – um € 5,0 Mio. auf € 26,3 Mio. gesunken.

Der Konzernjahresüberschuss hat sich insbesondere auf-



Bild:  
Aufstockung der Platensiedlung,  
Frankfurt am Main

grund der zuvor genannten Effekte insgesamt um € 18,4 Mio. auf € 112,7 Mio. erhöht. Im Vergleich zur Prognose haben sich insbesondere höhere sonstige betriebliche Erträge sowie ein niedrigerer Instandhaltungsaufwand positiv ausgewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 11,7 % (Vorjahr 10,8 %).

## 5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	2.349,6	87,5	2.193,5	85,8
Umlaufvermögen	332,5	12,3	358,5	14,0
Rechnungsabgrenzungsposten	4,2	0,2	4,2	0,2
	<b>2.686,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.556,2</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 € 1.111,1 Mio., das sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses und unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung um € 104,1 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 2,7 Mrd. ergibt sich eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 39,6 % (Vorjahr 37,5 %).

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 47,3 % (Vorjahr 45,9 %) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 98,3 % (Vorjahr 100,3 %).

## 6. FINANZLAGE

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 159,7 Mio. sowie Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 117,4 Mio. und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 24,8 Mio. um € 17,5 Mio. auf € 160,2 Mio. zum 31. Dezember 2018 gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Kon-

zerns hat ausgereicht, um den – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen – planmäßigen Kapitaldienst für Kredite im Geschäftsjahr 2018 zu bestreiten. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit blieb nahezu konstant gegenüber dem Vorjahr.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ist insbesondere auf eine geringere Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2018 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflich-

tungen 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 14. August 2018 wurde der Muttergesellschaft von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

## 7. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Auch die Möglichkeit des kostengünstigen Bauens und der damit verbundenen niedrigeren Grundmieten wird vom ABG-Konzern verfolgt bzw. bereits umgesetzt.

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 2018 gestiegen. Am 31. Dezember 2018 waren 780 Arbeitnehmer/-innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 769). Zudem befinden sich zum Bilanzstichtag 18 Mitarbeiter/-innen in Ausbildung (Vorjahr 19).

## **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. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug zum 31. Dezember 2018 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 (31. Dezember 2018) entspricht. Die Ebene darunter umfasste zum 31. Dezember 2018 18 Personen, davon sieben Frauen (entspricht 39 %). Die

festgelegte Zielgröße von 39 % wurde daher erreicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wird eine neue Zielgröße von 20 % für die erste Ebene und von 40 % für die zweite Ebene unterhalb der Geschäftsführung festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2019.

## **III. AUSBLICK**

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung sind Aufwendungen im Jahr 2019 auf gleichem Niveau wie im Geschäftsjahr 2018 geplant.

Für die Jahre 2019 und 2020 werden im Konzern jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 83,9 Mio. bzw. € 117,3 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 niedrigen 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.

Durch ein zentrales Forderungsmanagement wird den Risiken steigender Ausfälle von Mietforderungen durch ten Gebäuden (insbesondere Passivhäusern) Rechnung

rechtzeitige Gegenmaßnahmen entgegengewirkt, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns ergeben werden.

Die Darlehensverbindlichkeiten entfallen überwiegend auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Für die verbleibenden mittelfristig zur Prolongation anstehenden Kapitalmarkt-mittel 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 energieeffizienten Gebäuden (insbesondere Passivhäusern) Rechnung getragen.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubaulprojekte realisieren zu können, steht der Konzern ständig in Verhandlungen über den Ankauf von mehreren Grundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main. Darüber hinaus bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale bei den Bestandsimmobilien durch Neubauten und Dachgeschossaufstockungen.

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 2019 bis 2023 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, 13. Mai 2019

**ABG FRANKFURT HOLDING**

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Hübner

# KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

## AKTIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	766.660,84	814.374,24
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.811.832.366,65	1.633.172.061,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	158.021.489,54	164.107.645,63
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.845.910,87	7.985.297,79
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	397.010,06	403.071,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.599.049,00	5.895.329,00
6. Technische Anlagen	4.214.682,00	4.506.237,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.148.388,38	4.744.366,39
8. Anlagen im Bau	320.497.991,09	352.912.466,43
9. Bauvorbereitungskosten	12.384.454,03	7.926.659,68
10. Geleistete Anzahlungen	3.062.948,93	3.062.948,93
	<b>2.342.004.290,55</b>	<b>2.184.716.084,15</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	166.568,88	118.631,72
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	500.000,00	4.990.593,39
3. Beteiligungen	3.172.295,21	1.386.593,12
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.588.000,00	1.078.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	402.839,66	429.481,76
	<b>6.829.703,75</b>	<b>8.003.299,99</b>
	<b>2.349.600.655,14</b>	<b>2.193.533.758,38</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.142.398,86	20.262.036,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	49.285,72
3. Unfertige Leistungen	113.073.431,05	108.361.570,66
4. Andere Vorräte	89.619,29	108.255,67
	<b>125.305.449,20</b>	<b>128.781.148,41</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.592.434,68	2.401.083,18
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.703.860,12	2.229.026,49
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	362.866,34	678.514,07
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.793.464,51	6.285.048,42
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	211.948,71	34.648,95
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.030.289,21	705.666,05
7. Forderungen gegen Gesellschafter	145.040.928,62	40.293.609,43
8. Sonstige Vermögensgegenstände	32.280.252,82	72.437.074,35
	<b>190.016.045,01</b>	<b>125.064.670,94</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<b>17.160.345,07</b>	<b>104.614.981,33</b>
	<b>332.481.839,28</b>	<b>358.460.800,68</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>4.176.680,59</b>	<b>4.176.122,58</b>
	<b>2.686.259.175,01</b>	<b>2.556.170.681,64</b>
TREUHANDVERMÖGEN	177.945.942,10	167.355.220,85



**PASSIVA**

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
<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	713.524.117,70	664.824.117,70
IV. Konzernbilanzgewinn	191.723.167,91	136.562.976,15
V. Anteile anderer Gesellschafter	7.859.671,85	7.625.831,75
	<b>1.063.678.706,27</b>	<b>959.584.674,41</b>
<b>B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		
	<b>47.442.899,80</b>	<b>47.442.584,79</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.698.815,00	19.125.381,18
2. Steuerrückstellungen	11.003.457,19	14.026.007,77
3. Sonstige Rückstellungen	47.264.393,05	43.615.688,22
	<b>77.966.665,24</b>	<b>76.767.077,17</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	738.249.645,63	739.105.945,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	497.239.751,55	488.703.751,62
3. Erhaltene Anzahlungen	134.218.878,34	143.564.307,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.524.617,72	7.979.067,31
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	42.713,14	39.692,45
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.477.583,76	73.090.137,22
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.107,20	22.514,80
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09	250.349,09
9. Sonstige Verbindlichkeiten	16.687.532,97	7.322.498,48
	<b>1.483.717.179,40</b>	<b>1.460.078.263,94</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>13.453.724,30</b>	<b>12.298.081,33</b>
	<b>2.686.259.175,01</b>	<b>2.556.170.681,64</b>
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	177.945.942,10	167.355.220,85

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2018

	2018 €	2017 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	473.729.088,89	467.610.609,59
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	23.718.726,84	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	941.919,31	1.135.230,25
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.070.949,42	14.773.227,44
	<b>511.460.684,46</b>	<b>483.519.067,28</b>
<b>2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>-7.031.900,27</b>	<b>4.361.236,47</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>7.570.210,19</b>	<b>7.543.766,51</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>54.263.061,43</b>	<b>25.580.686,18</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	253.816.874,68	250.407.515,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.871.361,69	10.234.912,31
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.664.512,36	2.700.553,14
	<b>261.352.748,73</b>	<b>263.342.980,66</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	45.526.898,25	44.102.511,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.653.028,43	13.096.824,30
	<b>59.179.926,68</b>	<b>57.199.336,21</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>64.577.223,32</b>	<b>62.601.253,11</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>18.496.823,78</b>	<b>27.706.111,15</b>
<b>9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>295.108,70</b>	<b>-8.555,85</b>
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>51.802,83</b>	<b>35.275,82</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>477.190,33</b>	<b>1.064.891,94</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>24.439.814,81</b>	<b>24.979.426,86</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>26.313.939,41</b>	<b>-8.416.320,26</b>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>112.725.680,94</b>	<b>94.683.580,62</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>23.817,28</b>	<b>389.809,99</b>
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>112.701.863,66</b>	<b>94.293.770,63</b>
<b>17. Gewinnvortrag</b>	<b>79.432.017,37</b>	<b>42.380.609,32</b>
<b>18. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne</b>	<b>410.713,12</b>	<b>111.403,80</b>
<b>19. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>191.723.167,91</b>	<b>136.562.976,15</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

### für das Geschäftsjahr 2018

	2018	2017
	€	€
Konzernjahresüberschuss	112.701.863,66	94.293.770,63
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	64.577.223,32	62.601.253,11
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	3.547.544,65	12.306.600,48
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-295.108,70	8.555,85
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-42.639.730,53	-15.447.230,60
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.369.222,71	-2.925.256,37
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.413.097,92	16.504.639,27
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	23.910.821,65	23.879.259,10
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	26.313.939,41	-8.416.320,26
Ertragsteuerzahlungen	-29.461.517,45	-9.944.616,95
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>159.698.911,22</b>	<b>172.860.654,26</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	47.087.955,66	26.738.425,12
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-216.223.221,10	-217.603.463,16
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-208.593,21	-234.457,89
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	26.652,10	120.814,59
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.057.947,16	-925.714,50
Erhaltene Zinsen	516.260,91	1.043.081,34
Erhaltene Dividenden	3.500.000,00	0,00
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Zugänge/Abgänge zum Konsolidierungskreis	0,00	-2.244.711,05
Einzahlungen (+)/Auszahlungen (-) aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	50.000.000,00	80.000.000,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-117.358.892,80</b>	<b>-113.106.025,55</b>
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.403,80	-111.403,80
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	-280.889,66	0,00
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-8.316.840,00	-8.316.840,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	63.719.702,78	106.770.000,21
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-55.897.943,34	-65.088.238,51
Gezahlte Zinsen (-)	-23.907.280,66	-24.202.021,04
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-24.794.654,68</b>	<b>9.051.496,86</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17.545.363,74	68.806.125,57
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,00	5.148,77
Finanzmittelfonds am 1. Januar	142.614.981,33	73.803.706,99
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>160.160.345,07</b>	<b>142.614.981,33</b>

#### ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS

	2018	2017
	€	€
Liquide Mittel	17.160.345,07	104.614.981,33
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	143.000.000,00	38.000.000,00
	<b>160.160.345,07</b>	<b>142.614.981,33</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

für das Geschäftsjahr 2018

Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen		
		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklagen
	€	€	€	€
<b>Stand am 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/ 1. Januar 2018</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>
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	48.700.000,00
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 2018</b>	<b>102.532.230,00</b>	<b>48.039.518,81</b>	<b>22.181.623,15</b>	<b>691.342.494,55</b>

			Konzern-	Summe	Nicht	Konzern-
	Summe	Summe	bilanzgewinn		beherrschende	eigenkapital
	Summe	Summe			Anteile	
	€	€	€	€	€	€
	<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>
	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
	48.700.000,00	48.700.000,00	-48.700.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	-111.403,80	-111.403,80
	0,00	0,00	-313.229,12	-313.229,12	414.845,79	101.616,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	-100.198,98	-100.198,98	-181.005,69	-281.204,67
	0,00	0,00	112.590.459,86	112.590.459,86	111.403,80	112.701.863,66
	<b>713.524.117,70</b>	<b>761.563.636,51</b>	<b>191.723.167,91</b>	<b>1.055.819.034,42</b>	<b>7.859.671,85</b>	<b>1.063.678.706,27</b>

## KONZERNANHANG 2018

### ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

#### ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 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 12 (Vorjahr 14) 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 2018 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 zwei Gesellschaften vermindert:

Zum 31. Dezember 2018 sind die ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main und die ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, infolge des Ausscheidens der jeweiligen Komplementärin auf die ABG angewachsen. Die ABG hat dabei die Buchwerte der übergehenden Vermögensgegenstände und Schulden fortgeführt.

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

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
- Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

## KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

Die **Kapitalkonsolidierung** 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 Tochter-

unternehmen mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung verrechnet. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile an der Hellerhof GmbH 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 2018, erstellt.

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

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Konzernabschluss erfolgt die Bilanzierung latenter Steuern durch eine Gesamtdifferenzenbetrachtung für den Konzern (§ 306 HGB). Insgesamt besteht ein Überhang aktiver latenter Steuern. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB i. V. m. § 298 HGB in der Bilanz nicht angesetzt.

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

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiler 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 Anschaf-

fungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 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 2018 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 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 3,21 %. 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 2018 T€ 1.697.

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. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt im Jahr 2018 T€ 39.756. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung des jeweiligen Konzernunter-

nehmens 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** wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist und betreffen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. 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 bekannt gegeben werden. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2018 nicht anzusetzen.

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€ 95.169) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 17.904) 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€ 228 (Vj. T€ 272)
- Sonstige Vermögensgegenstände T€ 0 (Vj. T€ 4.750)

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main sowie gegenüber der Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i. H. v. T€ 145.041 (Vj. T€ 40.294) betreffen unverändert überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Sicherheiten an Lieferanten, Forderungen aus gewährten Zuschüssen, Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen, Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

## AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ ~~62~~ (Vorjahr T€ ~~3~~) 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 2018 wurden vom Mutterunternehmen T€ 8.317 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Gewährleistung	3.816	4.197
Noch anfallende Baukosten	18.517	17.647
Instandhaltung	2.221	2.858
Betriebskosten	15.298	12.123
Personalbezogene		
Verwaltungsaufwendungen	6.296	5.996
Andere	1.116	795
	<b>47.264</b>	<b>43.616</b>

## VERBINDLICHKEITEN

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 735.044.672,47 (Vorjahr € 730.776.392,23) durch Grundpfandrechte und durch Forderungsabtretungen gesichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 292.390.387,64 (Vorjahr € 284.958.328,60) 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 € 12.773.685,64 (Vorjahr € 2.135.138,05) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 6.806,25 (Vorjahr € 5.522,82).

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	€	€
Unfertige Leistungen	6.147.793,88	6.045.099,12
Forderungen aus		
Vermietung	29.012,94	22.214,40
Betreuungstätigkeit	345.264,27	661.471,67
anderen Lieferungen und Leistungen	1.993.588,41	2.328.378,56
Sonstige Vermögensgegenstände	953.675,15	802.481,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	284.880.255,74	276.494.770,72
Erhaltene Anzahlungen	6.821.045,82	6.905.670,11
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	328.324,39	53.366,99
Lieferungen und Leistungen	999.007,68	1.288.444,23
Sonstige Verbindlichkeiten	705.967,50	1.979.069,88

## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 376.283 (Vj. T€ 368.471), Umlagen und Gebühren von T€ 96.498 (Vj. T€ 98.267), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 87 (Vj. T€ 130) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 715 (Vj. T€ 743).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 42.662 (Vj. T€ 15.518), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 3.725 (Vj. T€ 2.417), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 326 (Vj. T€ 378), Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von T€ 191 (Vj. T€ 225), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 2.518 (Vj. T€ 2.445), Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatzleistungen von T€ 2.842 (Vj. T€ 2.966) sowie Zuschüsse von T€ 715 (Vj. T€ 563) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 47.127 (Vj. T€ 18.662).

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

	2018 T€	2017 T€
Betriebskosten	109.935	108.412
Instandhaltung	117.426	118.288
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.456	27.599
	<b>253.817</b>	<b>250.407</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 € 5.336.015,90 (Vj. € 4.991.780,19).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten, sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von T€ 2.112 (Vj. T€ 2.267). Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 45 (Vj. T€ 841).

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** betrifft Zuschreibungen auf Beteiligungen an der Merton Wohnprojekt GmbH, der ABGnova GmbH und an

der TG Frankenallee 23 GmbH sowie Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert der CP Campus Projekt GmbH und der Merton Wohnprojekt GmbH.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 675 (Vj. T€ 742) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Im Vorjahr waren hier Erträge aus der Auflösung des passiven latenten Steuerpostens von T€ 29.685 enthalten.

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€ 1 (Vj. T€ 336).

## ERGÄNZENDE ANGABEN

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

	2018 T€	2017 T€
Neubauten und Modernisierung	266.357	193.104
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	8.300	6.249
Mietkosten p.a.	13.064	12.422
Verpflichtungen aus Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	66.784	93.371
<b>Summe</b>	<b>354.505</b>	<b>305.146</b>

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2018 in Höhe von T€ 7.669 (Vj. T€ 8.038).

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 € 177.945.942,10 (Vorjahr € 167.355.220,85) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 123.638.451,20 (Vorjahr € 115.676.512,52),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 235.010,70 (Vorjahr € 359.974,06),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zugunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 54.072.480,20 (Vorjahr € 51.318.734,27).

Im Geschäftsjahr 2018 waren im Konzern unverändert durchschnittlich 778 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 673 vollzeit- und 105 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 222, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 10 und für sonstige Leistungen auf T€ 0.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 532 (Vj. T€ 560). Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 5.476 (Vj. T€ 5.328) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2018 Pensionszahlungen von T€ 367 (Vj. T€ 358) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Ge-

schäftsjahr 2018 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vj. T€ 4).

## GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 101.367.752,31 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 93.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 50.912,31 auf neue Rechnung vorzutragen.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 10. Mai 2019

## ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker  
(Vorsitzender)



Hübner

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2018 €
	Stand 01.01.2018 €	Zugang €	Zugang aus der Equity- Bewertung €	Abgang €	Umbuchung (+ und -) €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>9.455.293,96</b>	<b>208.593,21</b>	<b>0,00</b>	<b>4.618,73</b>	<b>0,00</b>	<b>9.659.268,44</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	3.024.247.780,63	45.075.590,14	0,00	866.068,22	187.307.689,42	3.255.764.991,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	438.992.004,89	3.781.317,72	0,00	5.132.368,84	2.311.771,92	439.952.725,69
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	11.108.007,32	9.832.107,80	0,00	4.165,03	3.032.668,28	23.968.618,37
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	490.399,58	0,00	0,00	0,00	-6.061,92	484.337,66
5. Bauten auf fremden Grundstücken	13.384.586,51	0,00	0,00	0,00	66.206,13	13.450.792,64
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.723.301,23	54.096,15	0,00	28.849,06	51.364,34	11.799.912,66
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.805.435,84	1.705.013,55	0,00	1.299.188,60	164.947,19	30.376.207,98
8. Anlagen im Bau	352.912.466,43	156.865.454,93	0,00	483.309,50	-188.796.620,77	320.497.991,09
9. Bauvorbereitungskosten	7.926.659,68	8.743.767,95	0,00	154.009,01	-4.131.964,59	12.384.454,03
10. Geleistete Anzahlungen	3.062.948,93	0,00	0,00	0,00	0,00	3.062.948,93
	<b>3.893.653.591,04</b>	<b>226.057.348,24</b>	<b>0,00</b>	<b>7.967.958,26</b>	<b>0,00</b>	<b>4.111.742.981,02</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	118.631,72	47.947,16	0,00	10,00	0,00	166.568,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	7.388.587,70	0,00	346.260,89	0,00	0,00	7.734.848,59
4. Beteiligungen	1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.078.000,00	1.510.000,00	0,00	0,00	0,00	2.588.000,00
6. Sonstige Ausleihungen	429.481,76	0,00	0,00	26.642,10	0,00	402.839,66
	<b>10.401.294,30</b>	<b>2.057.947,16</b>	<b>346.260,89</b>	<b>26.652,10</b>	<b>0,00</b>	<b>12.778.850,25</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.913.510.179,30</b>	<b>228.323.888,61</b>	<b>346.260,89</b>	<b>7.999.229,09</b>	<b>0,00</b>	<b>4.134.181.099,71</b>

Abschreibungen				Buchwert		
Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand	Stand	Stand
01.01.2018			(+ und -)	31.12.2018	31.12.2018	Vorjahr
€	€	€	€	€	€	€
8.640.919,72	256.306,61	4.618,73	0,00	8.892.607,60	766.660,84	814.374,24
1.391.075.719,31	53.685.328,17	814.436,96	-13.985,20	1.443.932.625,32	1.811.832.366,65	1.633.172.061,32
274.884.359,26	8.450.814,13	1.400.612,67	-3.324,57	281.931.236,15	158.021.489,54	164.107.645,63
3.122.709,53	0,00	2,03	0,00	3.122.707,50	20.845.910,87	7.985.297,79
87.327,60	0,00	0,00	0,00	87.327,60	397.010,06	403.071,98
7.489.257,51	362.486,13	0,00	0,00	7.851.743,64	5.599.049,00	5.895.329,00
7.217.064,23	383.146,76	28.849,06	13.868,73	7.585.230,66	4.214.682,00	4.506.237,00
25.061.069,45	1.439.141,52	1.275.832,41	3.441,04	25.227.819,60	5.148.388,38	4.744.366,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.497.991,09	352.912.466,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.384.454,03	7.926.659,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.062.948,93	3.062.948,93
<b>1.708.937.506,89</b>	<b>64.320.916,71</b>	<b>3.519.733,13</b>	<b>0,00</b>	<b>1.769.738.690,47</b>	<b>2.342.004.290,55</b>	<b>2.184.716.084,15</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.568,88	118.631,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00
2.397.994,31	3.551.152,19	0,00	0,00	5.949.146,50	1.785.702,09	4.990.593,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12	1.386.593,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.588.000,00	1.078.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	402.839,66	429.481,76
<b>2.397.994,31</b>	<b>3.551.152,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.949.146,50</b>	<b>6.829.703,75</b>	<b>8.003.299,99</b>
<b>1.719.976.420,92</b>	<b>68.128.375,51</b>	<b>3.524.351,86</b>	<b>0,00</b>	<b>1.784.580.444,57</b>	<b>2.349.600.655,14</b>	<b>2.193.533.758,38</b>

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten (in Klammern jeweils Vorjahr)	Summe der Verbindlichkeiten €	Restlaufzeit		
		≤ 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon > 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	738.249.645,63 (739.105.945,97)	47.484.031,20 (46.028.701,23)	690.765.614,43 (693.077.244,74)	515.752.667,96 (526.027.363,14)
gegenüber anderen Kreditgebern	497.239.751,55 (488.703.751,62)	9.231.732,29 (8.818.248,91)	488.008.019,26 (479.885.502,71)	446.587.595,73 (444.420.452,52)
Erhaltene Anzahlungen	134.218.878,34 (143.564.307,00)	134.218.878,34 (143.564.307,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	7.524.617,72 (7.979.067,31)	7.524.617,72 (7.979.067,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	42.713,14 (39.692,45)	42.713,14 (39.692,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	89.477.583,76 (73.090.137,22)	89.477.583,76 (73.090.137,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.107,20 (22.514,80)	26.107,20 (22.514,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern	250.349,09 (250.349,09)	250.349,09 (250.349,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	16.687.532,97 (7.322.498,48)	16.687.532,97 (7.322.498,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.483.717.179,40</b> <b>(1.460.078.263,94)</b>	<b>304.943.545,71</b> <b>(287.115.516,49)</b>	<b>1.178.773.633,69</b> <b>(1.172.962.747,45)</b>	<b>962.340.263,69</b> <b>(970.447.815,66)</b>



# KONSOLIDIERUNGSKREIS

## ZUM KONZERNABSCHLUSS 31.12.2018

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	89.908	7.094	31.12.2018 ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	105.545	82.473	31.12.2018 ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	28.354	-1.037	31.12.2018 ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,81	116.117	3.603	31.12.2018 ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	-724	185	31.12.2018 ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	1.701	-128	31.12.2018 ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	10	5.888	31.12.2018 ABG
ABG Riedberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	-1.194	-875	31.12.2018 ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	-1.093	31.12.2018 ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26	1.759	31.12.2018 FAAG
FAAG Technik GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000	1.975	31.12.2018 FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25	78	31.12.2018 FAAG
<b>2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)</b>					
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	0	-5	31.12.2018 ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	0	-5	31.12.2018 ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	27	5	31.12.2018 ABG
Bäderbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main		100,00	18	0	31.12.2018 ABG
Bäderbau Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		89,00	-47	-64	31.12.2018 ABG
<b>3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)</b>					
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	312	43	31.12.2017 ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.027	-102	31.12.2017 ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	9.198	649	31.12.2017 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	-31	59	31.12.2017 FAAG
<b>4. Sonstige Beteiligungen</b>					
book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	303	146	31.12.2017 ABG
Garagen- Bau- und Betriebs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.086	37	31.12.2017 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 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 Konzernabschluss, 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 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 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 bedeutsame 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, 24. Mai 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Fischer                      ppa. Xandra Schulte  
Wirtschaftsprüfer                Wirtschaftsprüferin





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

Niddastraße 107  
60329 Frankfurt am Main

Tel. 069 2608-0  
Fax 069 2608-277

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

