



GESCHÄFTSBERICHT 2014

ABG FRANKFURT HOLDING

Kennzahlen 2014

Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	2014	2013	2012	2011	2010
Wohnungen (Anzahl)	50.661	50.269	49.672	49.497	49.776
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	956	953	949	905	911
Parkplätze (Anzahl)	30.768	29.650	28.723	28.717	28.962
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	797	812	840	872	874
Instandhaltung (TEUR)	112.127	108.939	110.245	103.150	102.559
Investitionen (TEUR)	148.056	131.719	128.757	111.439	92.158
Anlagevermögen (TEUR)	1.803.273	1.693.727	1.553.779	1.470.882	1.415.433
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.011.862	930.313	924.427	924.647	867.200
EBITDA (Mio EUR)	151	150	131	131	126
Bilanzsumme (TEUR)	2.078.927	1.918.717	1.850.943	1.862.812	1.721.043
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	68.200	64.982	49.971	53.632	45.747
Bilanzielle Eigenkapital-Quote (%)	37,0	36,8	34,9	32,2	32,0
Umsatzerlöse (TEUR)	448.085	451.023	428.862	406.867	408.350

GESCHÄFTSBERICHT 2014

ABG FRANKFURT HOLDING

Im Geschäftsjahr 2014 hat die ABG FRANKFURT HOLDING die Entwicklung des Unternehmens kontinuierlich fortschreiben können. Dieser Geschäftsbericht für das vergangene Jahr vermittelt Etappen dieses Prozesses.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.



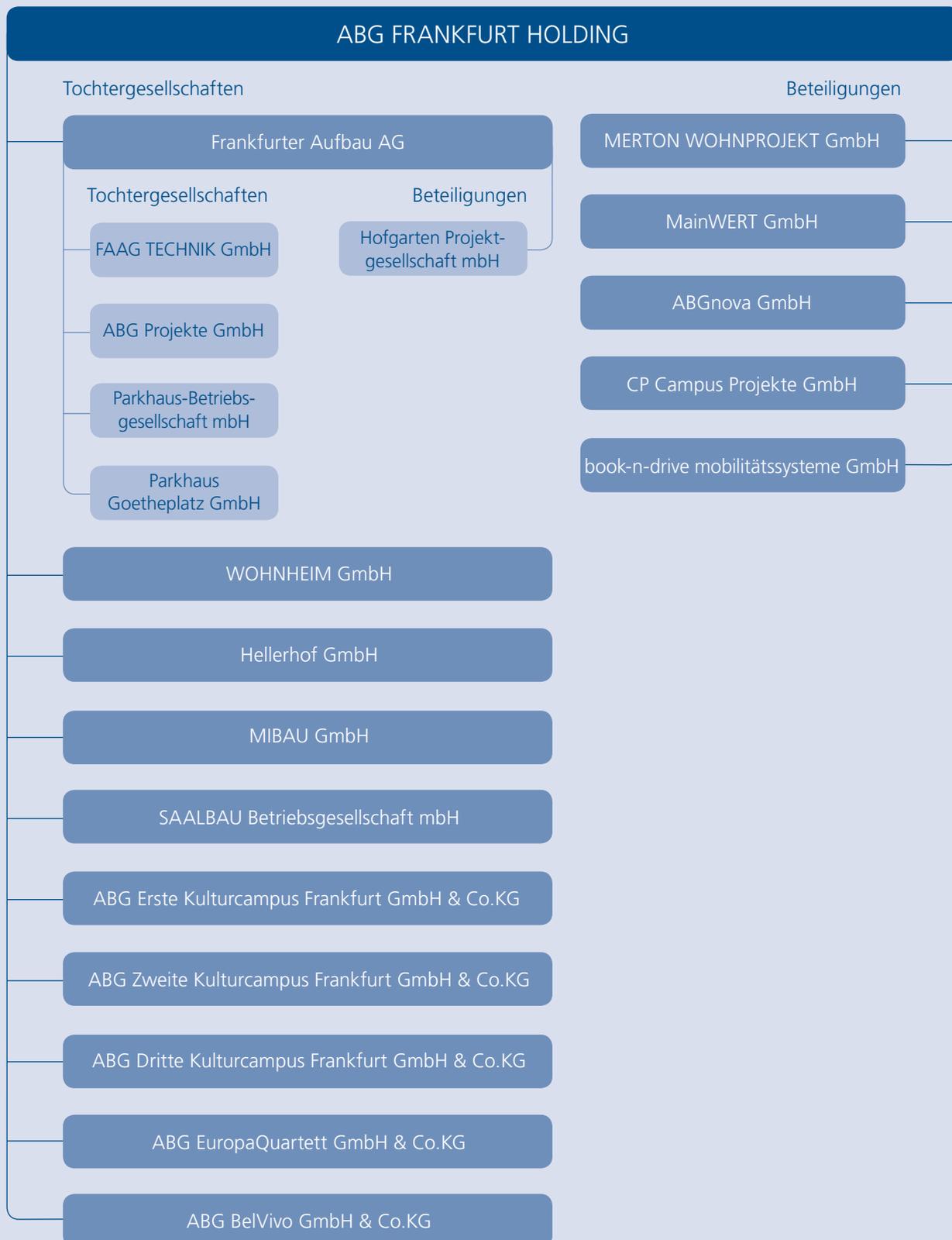
Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
der ABG FRANKFURT HOLDING



Ralf Hübner
Geschäftsführer der
ABG FRANKFURT HOLDING

Konzernstruktur

des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns



04 Konzernstruktur

06 Interview „Wir schaffen neue Freiräume“

Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

10 Projekte 2014

- 12 Bockenheim - Sophienstraße / Gräfstraße
- 14 Bockenheim - Sprengung des AfE-Turms
- 18 Bürostadt Niederrad - Lyoner Straße
- 20 Riedberg - Altenhöfer Allee
- 22 Bockenheim - Salvador-Allende-Straße
- 24 Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main
- 26 Deutsches Romantik-Museum
- 30 Carsharing mit book-n-drive

32 Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

- 33 Lagebericht 2014
- 40 Bilanz zum 31. Dezember 2014
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung 2014
- 43 Anhang 2014
- 60 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 61 Bericht des Aufsichtsrates der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

62 Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING Konzern

- 63 Konzernlagebericht
- 70 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014
- 72 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 73 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 74 Konzern-Eigenkapitalpiegel 2014
- 76 Konzernanhang 2014
- 88 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

89 Impressum

„Wir schaffen neue Freiräume“

Interview mit Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG



Herr Junker, Sie charakterisieren die ABG FRANKFURT HOLDING als Wirtschaftsunternehmen, das einen sozialen Auftrag hat. Ist das die kurze Formel für das Programm des Unternehmens?

Frank Junker: Das ist die kurze Formel für den Auftrag des Unternehmens, den die ABG FRANKFURT HOLDING in ihrer 125jährigen Geschichte bewiesen hat. Wir sind dazu da, Wohnraum für Alle zu schaffen. Das machen wir seit der Gründung des Unternehmens 1890 und das machen wir heute auch noch – in allen Facetten, in allen Formen, in allen Stadtteilen und mittlerweile auch über die Stadt hinaus. Über die Grenzen Frankfurts sorgen wir dafür, dass neuer Wohnraum entsteht: Bezahlbarer Wohnraum. Wir müssen über Mieteinnahmen und auch moderate Mieterhöhungen über Einnahmen verfügen, um den Neubau von Wohnungen, aber auch die Sicherung des Bestands der Wohnungen im Sinne unserer Mieter umsetzen zu können.

Das Thema Mieten und Wohnen steht ganz oben auf der politischen Agenda. Das ist vor zwei Jahrzehnten nicht grundsätzlich anders gewesen. Was macht aus Ihrer Sicht gegenwärtig die neue Qualität der Diskussion aus?

Wir haben einen großen Bedarf nach neuem Wohnraum. Aus diesem Grund sollten wir die aktuelle Diskussion auch versachlichen. Wir brauchen neuen, zusätzlichen Wohnraum. Dieses Programm setzen wir um. Deswegen haben wir unsere Kraftanstrengungen wesentlich verstärkt. Wir haben unsere Investitionen enorm ausgeweitet und die Quote der geförderten Wohnungen beispielsweise wesentlich erhöht. Es gab früher bei unseren Neubauprojekten eine Quote von 30 Prozent für den Anteil der geförderten Wohnungen, heute liegt diese Quote in unserem aktuellen Investitionsprogramm bis 2019 dank unserer Bemühungen bei 37 Prozent. Das muss die Diskussion heute herausheben: Die ABG erfüllt ihren Auftrag, Wohnraum für die Menschen in Frankfurt am Main zu schaffen. Dieses Unternehmen ist nicht wie andere allein davon getrieben, seine Einnahmen zu optimieren.

Im bundesweiten Vergleich steht Frankfurt dank der ABG FRANKFURT HOLDING gut da. Sonst liegt der soziale Wohnungsbau allerdings an vielen Orten seit Jahren bereits weitgehend brach. Ist Frankfurt am Main also eine Insel der Seligen?

Die Stadt Frankfurt am Main und die ABG haben sich immer auch zum sozialen Wohnungsbau bekannt. Viele Gemeinden, Landkreise, aber auch Län-

„Wir schaffen neue Freiräume“

Interview mit Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG



der haben sich vor Jahren bereits von ihrer einst öffentlichen Wohnungsbau-gesellschaft verabschiedet. Wir gehören zu den inzwischen wenigen Unternehmen, bei denen aufgezeigt wird, dass ein Wirtschaftsunternehmen mit sozialer Verantwortung kein Widerspruch ist. Frankfurt am Main kann auf ein Unternehmen wie die ABG FRANKFURT HOLDING stolz sein. Aus guten Gründen steht die Stadt zu diesem Unternehmen.

Das Unternehmen gehört zu den Eckpfeilern des Gemeinwesens. Die Stadt weiß also die Bedeutung der ABG FRANKFURT HOLDING für den sozialen Zusammenhalt zu schätzen?

Heute steht das nicht in Frage. Das aber ist nicht immer so gewesen. Früher erkannte man die Immobilien der ABG auf den ersten Blick und man musste sich Anfang der 1990er Jahre dafür entschuldigen, in was für einem schlechten Zustand die Immobilien damals gewesen sind. Heute ist das umgekehrt, ist diese Zeit für die ABG FRANKFURT HOLDING Vergangenheit. Heute ist das Unternehmen erfolgreich, wie man an der aktuellen Bilanz des Unternehmens wieder sehen kann. Heute fristen die Liegenschaften der ABG auch kein Schattendasein mehr. Heute sind das Wohnungen, die zeitgemäßen Standard haben. In diesen Wohnungen fühlen sich unsere Mieterinnen und Mieter wohl.

Die ABG FRANKFURT HOLDING investiert bis zum Jahr 2019 insgesamt 2,4 Milliarden Euro. Das Motto „Wohnen für Alle“ gründet sich auf die Vorstellung, beim Wohnen „die richtige Mischung“ schaffen zu wollen. Was macht eine solche Mischung eigentlich aus?

Früher baute man auf einem Fleck viele Wohnungen und verzichtete auf „die richtige Mischung“. Auf diese Weise entstanden Vorurteile und Stigmatisierungen. So etwas halten wir für nicht mehr zeitgemäß. Wir stützen uns auf andere Überlegungen, wenn wir neue Quartiere planen: Deswegen bringen wir beim Neubau geförderten Wohnungsbau und preisfreien Wohnungsbau zusammen. Aber wir orientieren uns auch an ganz anderen Modellen, um ein zeitgemäßes Miteinander möglich zu machen: an Belegungsankäufen, am Belegungstausch, an der Verlängerung der Mietpreis-Bindung - alles das zielt darauf ab, dass in unseren Quartieren ein Querschnitt durch die gesamte Frankfurter Bevölkerung zu finden ist. Das sorgt für Zusammenhalt in den Quartieren. Die Mieter erkennen ihre ABG-Wohnung als ein Stück Heimat an, in dem sie gerne wohnen. Ein gutes Beispiel für unsere Bemühungen ist die Heinrich-Lübke-Siedlung. Dort gibt es eine enge Kooperation zwischen ABG und Stadt Frankfurt. Ge-

meinsam haben wir uns in dem Quartier Probleme vorgenommen, um sie sozialverträglich anzugehen: Die Stadt im Rahmen der Jugendsozialarbeit, die ABG als Eigentümerin der Siedlung gab dem Quartier mit der Modernisierung und der Nachverdichtung ein völlig anderes Erscheinungsbild.

Früher hat man Arbeiten und Wohnen fein säuberlich voneinander getrennt. So entstand die Bürostadt in Niederrad im Süden von Frankfurt am Main in den 60er Jahren. Heute bräuchte sie, um perspektivisch ein ansprechender Wohn-Standort zu werden, kulturelle Impulse. Was schwebt Ihnen vor, um aus Niederrad mehr als eine reine Bürostadt zu machen und einen Wandlungsprozess in Gang zu setzen?

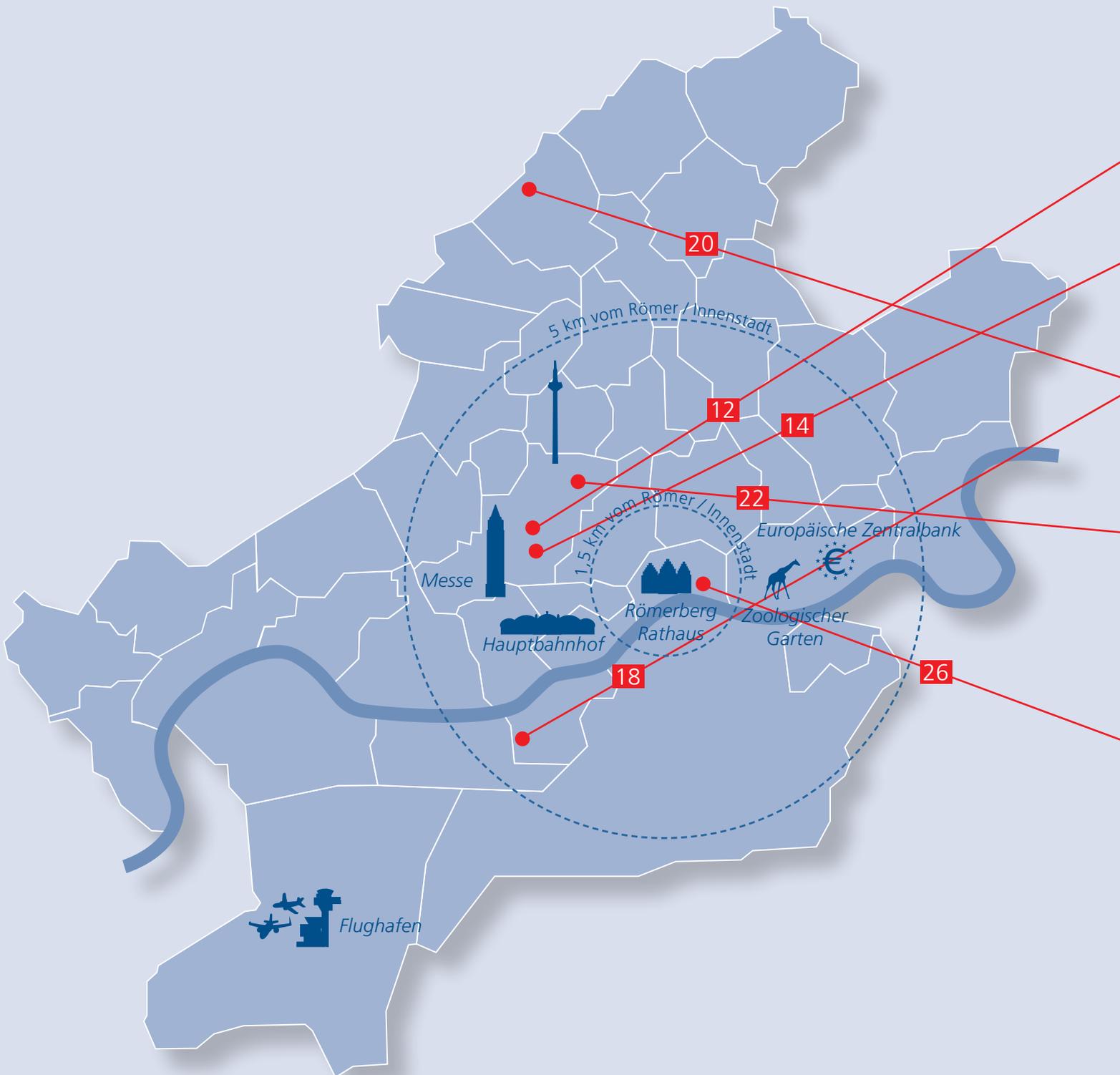
Niederrad ist für uns ein großartiges Entwicklungsprojekt. Wir engagieren uns bei Vorhaben in der Lyoner Straße und in der Hahnstraße. Dort entstehen knapp 500 Wohnungen. Das aber macht es allein nicht aus. Wir wollen den Umbruch in diesem Quartier konsequent voranbringen. Dazu gehört dann auch Infrastruktur. Deswegen schaffen wir eine Kindertagesstätte und Einkaufsmöglichkeiten, die es dort bislang nicht gibt. Das ist eine Umwandlung zu einem gemischten Quartier – Arbeiten und Wohnen in einer friedlichen Koexistenz.

Ist das ein über die Grenzen Frankfurts hinausweisendes Modell?

Das ist ein Modell dafür, wie sich Nachverdichtungen sozial verträglich umsetzen lassen. Dort können Menschen künftig neue Freiräume nutzen.

„ Wir sind dafür da,
Wohnraum für Alle
zu schaffen “

Projekte 2014





12 **Anfang des Kulturcampus**

193 neue Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Bockenheimer Depot



14 **Spektakulärer Abriss**

ABG ließ 116 Meter hohen AfE-Turm sprengen



18 **Neue Dimensionen**

In Niederrad soll Arbeiten und Wohnen nicht länger getrennt bleiben



20 **Entwicklung des Nordens**

Auf dem Riedberg entstehen geförderte Wohnungen



22 **Ressource Abwasser**

66 Wohnungen und eine Kita im Rahmen eines innovativen Projekts



24 **Über die eigenen Grenzen hinweg**

Engagement der ABG in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main



26 **Ein Schmuckstück für Frankfurt**

Deutsches Romantik-Museum integriert das Goethehaus in einem Ensemble



30 **Quantensprung für Carsharing**

Vorfahrt für modernes Autoteilen in der Metropolregion

Projekte 2014

Sophienstraße / Gräfstraße





Anfang des Kulturcampus

193 neue Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Bockenheimer Depot

Im Norden Bockenheims startete das Projekt Kulturcampus Frankfurt. Auf dem 9000 Quadratmeter großen Eckgrundstück Sophienstraße/Gräbstraße errichtete die ABG FRANKFURT HOLDING in unmittelbarer Nähe zum Bockenheimer Depot 193 neue Wohnungen. Mit diesen Wohnungen vermittelte sich ein erster Eindruck davon, was das neue Viertel Kulturcampus später einmal sein wird: Urban, energieeffizient, modern.

In Passivhaus-Bauweise sind 114 Mietwohnungen und 79 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Zu dem Projekt gehört auch der Bau von 38 geförderten Wohnungen. Die dazu gehörige Tiefgarage bietet 300 Stellplätze, im Erdgeschoss des Wohnblocks einen neuen Supermarkt.

Das gesamte Bauvorhaben hat ein Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro. Die Investitionskosten für

den Bau der Eigentumswohnungen trägt die „CP Campus Projekte GmbH“, eine gemeinsame Tochter von ABG und GWH.

Die Architekturbüros von Jens Happ, Stefan Forster und Karl Dudler lieferten die Entwürfe für den Bau des gesamten Komplexes.

Arbeiten, Wohnen und Kulturelles sollen auf dem Kulturcampus Frankfurt künftig zusammen gehen. Insgesamt stehen für das innerstädtische Projekt 16,5 Hektar bereit, die abhängig vom Abzug der Goethe-Universität, die im Westend und auf dem Riedberg ihr neues Quartier nimmt, bebaut werden sollen.



PROJEKT

Wohnungsbau Kulturcampus

114 Mietwohnungen, davon
38 gefördert nach dem
Mittelstandsprogramm

79 Eigentumswohnungen

Investition 80 Millionen Euro

Projekte 2014

Sprengung des AfE-Turms





Spektakulärer Abriss

ABG ließ 116 Meter hohen AfE-Turm sprengen

Am 2. Februar 2014 fiel der AfE-Turm im Frankfurter Stadtteil Bockenheim in sich zusammen. Pünktlich um 10 Uhr zündete Sprengmeister Eduard Reisch an diesem Sonntag von der Senckenberganlage aus die Sprengladung, die Experten in den Tagen zuvor in dem Gebäude aus den 70er Jahren verteilt hatten. Innerhalb von Sekunden sackte der Turm in sich zusammen. Schäden an den benachbarten Gebäuden, darunter das Senckenbergmuseum, und an den unmittelbar angrenzenden Tunnelröhren der U-Bahn gab es nicht. Viele zehntausende Menschen zählende Besucher des auch im Hessischen Rundfunk live übertragenen Ereignisses zollten der reibungslos verlaufenden Explosion Beifall.

Innerhalb von zehn Sekunden stürzte das vier Jahrzehnte alte Gebäude in die Tiefe. Reisch hatte die Sprengung mit 950 Kilogramm Dynamit in Gang gesetzt. In die 1,20 mal 1,20 Meter dicken Pfosten, die den 116 Meter hohen Turm trugen, bohrten Reischs Mitarbeiter tiefe Löcher, um die an Zigarren erinnernden Schlagpatronen positionieren zu können. Etwa 1400 dieser Bohrlöcher fanden sich über den gesamten Turm verteilt, wurden aber erst kurz vor der Sprengung scharf gestellt. Sprengsätze im 5. und 17. Stockwerk sorgten dafür, dass der obere Teil des Turms nach Süden, der

untere Teil nach Norden kippte. Damit wurde der Kern des Gebäudes geschafft. Drei Sekunden, nach dem der Skelettbau bereits in die Kelleretage gestürzt war. Für die Sprengung wurden rund um das Gebäude Sicherheitszonen eingerichtet. In Zone 1 blieb der Aufenthalt grundsätzlich verboten. Die zahlreichen Schaulustigen wurden von den Helfern des THW zu besonderer Vorsicht in dem citynahen Bereich angehalten.

Ursprünglich wollte die ABG FRANKFURT HOLDING den als Dokument des „Brutalismus“ bezeichneten Turm von innen heraus abreißen. „Mit dieser Methode hätten die Arbeiten allerdings noch mindestens bis zum Sommer gedauert“, gab Junker zu bedenken. Mit der Sprengung ließ sich „die Angelegenheit mit einem Mal erledigen“, setzte der Geschäftsführer der ABG hinzu.

Wegen seiner zentralen Lage in Frankfurt ist die Sprengung des AfE-Turmes schon ein ganz besonderes Projekt gewesen - das höchste Sprengobjekt Europas.

In dem 1972 errichteten auf der Ecke Georg-Voigt-Straße und Senckenberganlage gelegenen AfE-Turm wur-

Projekte 2014

Sprengung des AfE-Turms





den bis Ende März 2013 Gesellschaftswissenschaftler und Pädagogen ausgebildet. Sie zogen inzwischen, wie andere Kommilitonen auch, auf den neuen Campus der Goethe-Universität im Westend um.

Das Areal des AfE-Turms ist Teil des Projekts Kultur-campus Frankfurt, das die ABG auf dem Gelände des ehemaligen Campus Bockenheim der Goethe-Uni realisieren will. Die ABG hat das insgesamt 16,5 Hektar große Areal des Campus Bockenheim Mitte 2011 vom Land Hessen erworben, um eine städtebaulich anspruchsvolle Verbindung zwischen dem Westend und Bockenheim zu schaffen.



ABG-Chef Frank Junker und AWR-Geschäftsführer Ilmi Viqa nach erfolgreicher Sprengung des AfE-Turms.

Projekte 2014

Wohnungsbau in der Bürostadt Niederrad





Neue Dimensionen

In Niederrad sollen Arbeiten und Wohnen nicht länger getrennt bleiben

Frankfurt wächst. Weil die Stadt ihrer interessanten Arbeitsplätze und ihres anregenden Bildungsangebots wegen für viele Menschen ein überaus attraktiver Standort ist. Jedes Jahr könnte sich Frankfurt am Main um die Dimension einer nordhessischen Stadt erweitern. Aber der Stadt sind für ein zügiges Wachstum allein schon räumliche Grenzen gesetzt. Eine Situation, die gute Ideen verlangt. Einfälle, die sich die ABG FRANKFURT HOLDING vornimmt, um mit guten Ideen den Wandel der Bürostadt Niederrad zum Standort für das Wohnen voranzutreiben. Eine früher schier undenkbare Entwicklung. In den Zeiten, in denen Stadtplaner die Bürostadt am südlichen Rand der Großstadt entwarfen, hielt man die Bereiche Arbeiten und Wohnen noch strikt auseinander. Von einer Vermischung wollte niemand etwas wissen.

Das ändert sich gerade – mithilfe der ABG, die die Bürostadt auch zu einem Wohnquartier machen will. Mitten in der Stadt, vom öffentlichen Nahverkehr bestens erschlossen - und einkaufen kann man dort auch. Mit urbanen Impulsen möchte die ABG diesen Prozess der Veränderung perspektivisch begleiten.

Als einer der ersten Investoren hat die ABG 2014 im Lyoner Carree mit dem Bau von Wohnungen begonnen. Auf dem bis dahin als Kleingartenanlage genutzten Gelände werden nach Plänen des in Frankfurt ansässigen Architekturbüros AS&P in Passivhaus-Bauweise 134 freifinanzierte Mietwohnungen mit 136 Stellplätzen gebaut. Die Planungen sehen auch den Bau einer Kindertagesstätte vor.

Ein neues Quartier, das auch Familien anspricht, die ihre kleinen Kinder in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Wohnungen in die neue Kindertagesstätte für bis zu 70 Kinder schicken können. Als Träger der Einrichtung ist die Caritas vorgesehen.

In der Lyoner Straße, einem weiteren Vorhaben der ABG in der Bürostadt, entstehen auf einem 5200 Quadratmeter

großen Grundstück 118 Wohneinheiten, geförderte und freifinanzierte zu gleichen Teilen.

Weitere Wohnungen sind an der Hahnstraße vorgesehen. Dort soll ein schon seit langem ungenutztes Bürogebäude in ein Wohnhaus umgebaut werden – nebst Supermarkt, mit einer Drogerie und mit einem Discounter. Auf diesem Areal plant die ABG den Bau von 165 Wohneinheiten, von denen 12 eigens ein Angebot an Studierende werden. 18 Wohnungen entstehen nach dem Mittelstandsprogramm, 72 freifinanziert, 63 Einheiten sind als Eigentumswohnungen vorgesehen. Zu diesem Projekt gehören insgesamt 244 Stellplätze.



PROJEKT

Wohnungsbau in der Bürostadt Niederrad, drei Projekte der ABG

Lyoner Carree

134 Wohnungen, 13800 qm Wohnen, eine Kindertagesstätte, 136 Stellplätze

Lyoner Straße 54-56

118 Wohnungen (59 gefördert, 59 freifinanziert), 5200 Quadratmeter Grundstück, 101 Stellplätze

Hahnstraße 37-39, 41

165 Wohnungen, davon 12 für Studierende, 18 Wohnungen im Mittelstandsprogramm, 72 freifinanziert, 63 Eigentumswohnungen, 244 Stellplätze

Discounter, Drogeriemarkt, Vollsortimenter

Projekte 2014

Altenhöfer Allee - Riedberg





Entwicklung des Nordens

Auf dem Riedberg entstehen geförderte Wohnungen

Auf dem Riedberg wächst Frankfurt über den Finanzplatz hinaus. Dort findet die Stadt ihre endgültige Grenze. Mit dem neuen Stadtteil, in dem einmal 16000 Menschen wohnen sollen. Wohnen und Wissen findet mit der unmittelbaren Nähe zu den Neubauten der Goethe-Universität auf dem Campus Riedberg in einem engen Zusammenhang statt.

Mit dem Wohnungsbau setzt die ABG FRANKFURT HOLDING den Schlussakkord unter die Entstehung des Riedbergs, die Entwicklung des neuen Quartiers im Norden der Stadt geht ihrem Finale entgegen: Es entstehen insgesamt 128 Wohnungen, die zur Hälfte öffentlich gefördert werden. 20 Wohnungen entstehen im ersten Förderweg, der Rest im Rahmen des Mittelstandsprogramms. Insgesamt will die ABG 42,5 Millionen Euro investieren. Zu dem im Passivhaus-Standard entstehenden Projekt gehört auch eine Kindertagesstätte mit einer Fläche von 300 Quadratmetern.

Das Bauvorhaben trägt die Handschrift des Architekturbüros *Raumwerk*. Die Jury, die die Beiträge zum Wettbewerb für diesen Teil des Riedbergs zu entscheiden hatte, lobte die Entwürfe von *Raumwerk* als „atmend, großzügig, offen und dem Ort angemessen, von dem aus sich ein fantastischer Blick auf die Skyline Frankfurts bietet“.

PROJEKT Riedberg

Entwicklung des neuen Stadtteils im Norden Frankfurts

128 Wohneinheiten, davon 67 öffentlich gefördert, davon 20 Wohnungen im ersten Förderweg, der Rest im Rahmen des Mittelstandsprogramms.

Investition:
42,5 Millionen Euro

Projekte 2014

Salvador-Allende-Straße





Ressource Abwasser

ABG schafft 66 Wohnungen und eine Kita im Rahmen eines innovativen Projekts an der Salvador-Allende-Straße

In der im Frankfurter Stadtteil Bockenheim gelegenen Salvador-Allende-Straße errichtet die ABG FRANKFURT HOLDING im Erdgeschoss eine etwa 1000 Quadratmeter große Kindertagesstätte. Darüber entstehen auf vier Stockwerken und einem Dachgeschoss 66 Wohnungen. Die Fertigstellung dieses Gebäudes in Passivhaus-Bauweise ist für Ende 2015 vorgesehen.

Das Innovative an diesem Projekt: Wärme soll aus Abwasser gewonnen werden. Das Unternehmen testet diese Einsparquelle, um die Wärmerückgewinnung aus Abwasser auf dem Kulturcampus Frankfurt in den kommenden Jahren zum Standard machen zu können.

Der Wärmenutzung aus dem Abwasser widmet sich das Forschungsprojekt *netWORKS3* in der Salvador-Allende-Straße, dessen wissenschaftliche Begleitung das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) fördert. Experten schätzen, dass bundesweit mehr als zehn Prozent der Gebäude aus einer Energiequelle versorgt werden könnte, die nur vor dem Verschwinden bewahrt werden müsste. Aus Abwasser, das nach dem Duschen in Kanälen verschwindet.

Im Bereich der Kita wird die Wärmerückgewinnung aus leicht verschmutztem Grauwasser aus Badewannen, Duschen und Handwaschbecken und auch Schwarzwasser möglich, das recycelt wieder als Toilettenspülung zur Verfügung steht. Aus dem Grauwasser können zwölf Prozent, aus dem Schwarzwasser vier Prozent des Wärmebedarfs gedeckt werden. Im Bereich der Wohnungen erfolgt eine Wärmerückgewinnung aus dem gesamten häuslichen Abwasser, also Grau- und Schwarzwasser.

Dieses Wasser geht direkt in die städtischen Klärwerke. In diesem Bereich lassen sich 17 Prozent des Wärmebedarfs decken.

Die Idee, dem häuslichen Abwasser Wärme zu entziehen und diese Energie auch für das Wasser zu nutzen, ist nicht neu. Das Forschungsprojekt *netWORKS3* geht jedoch einen Schritt weiter. „Mit der Wärmerückgewinnung durch das Abwasserrecycling können wir das letzte ‚Energieloch‘ im Passivhaus schließen“, sagen Experten vom ISOE, dem in Frankfurt am Main ansässigen Institut für sozial-ökologische Forschung. Dieser Feldversuch ist der erste seiner Art in Frankfurt und zählt deutschlandweit zu den größten Umsetzungen im Gebäude überhaupt.

PROJEKT

Salvador-Allende-Straße

66 Wohnungen in Passivhaus-Bauweise
Kindertagesstätte

Wärmerückgewinnung aus der Energie des Abwassers

Investition:
24 Millionen Euro

Projekte 2014

Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main



ABG-Chef Frank Junker mit Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann und dessen Friedberger Kollege Michael Keller bei der Präsentation des geplanten Bauprojektes auf dem Gelände der früheren US-Housing in Friedberg.



Über die eigenen Grenzen hinweg

In der Metropolregion entfaltet die ABG mit dem Wohnungsbau ein Netz des Zusammenhalts

Im Umland hat man gern das Klischee gepflegt, Frankfurt sei arrogant und fahre bei öffentlichen Auftritten groß auf. Diese Sicht der Dinge hat sich gegenwärtig als beladen von Vorurteilen erwiesen. Heute wissen die Regenten in den Rathäusern rund um Frankfurt am Main die Kooperation zu schätzen, denken über die Grenzen der eigenen Verwaltungseinheit hinaus und pflegen die interkommunale Zusammenarbeit. Vor allem im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen: Die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main wächst und zählt im Augenblick bereits mehr als 3,7 Millionen Einwohner. Tendenz: rasch steigend. Pro Jahr wächst die Bevölkerung in der Dimension einer nordhessischen Stadt.

Das fördert das Bemühen zur Kooperation. Etwa in Offenbach, in Friedberg, in Mörfelden-Walldorf. Dort engagiert sich die ABG FRANKFURT HOLDING stets in unmittelbarer Nähe zu den S-Bahnen. Die Fahrt zur Hauptwache in Frankfurts City soll nicht mehr als 30 Minuten in Anspruch nehmen.

Zur Perspektive der ABG gehört auch das Gedeihen der gesamten Metropolregion. So bebaut die Gesellschaft in Offenbach das frühere MAN-Gelände an der Christian-Pless-Straße. Das Viertel nahe des Hauptbahnhofs soll künftig „Senefelder Quartier“ heißen. Alois Senefelder gilt als Erfinder der Lithografie. In dem neuen Wohngebiet sollen unter der Regie der ABG FRANKFURT HOLDING insgesamt 172 Wohnungen entstehen.

Mit Mitteln des Landes Hessen bauen die Frankfurter davon 32, die Offenbacher 18 Wohnungen. An dem Bau der geförderten Wohnungen beteiligt sich auch die Stadt Frankfurt am Main mit 1,2 Millionen Euro, die Stadt Offenbach mit 700000 Euro.

Nach der Hafensinsel ist das Projekt „Senefelder Quartier“ bereits das zweite Vorhaben einer interkommunalen Kooperation im Ballungsraum Rhein-Main. Entlang des Mains wachsen die beiden Nachbarstädte Offenbach und Frankfurt immer enger zusammen. Nach 178 freifinanzierten Mietwohnungen auf der Offenbacher Hafensinsel, macht die ABG in der Nachbarstadt damit den nächsten städtebaulichen Anfang für ein neues, urbanes Quartier.

Von den Wohnungen auf dem früheren MAN-Gelände werden 122 Wohnungen frei finanziert. Sie werden von der ABG vermietet. Zu dem neuen Komplex gehören auch 168 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Der Wohnungsbau tue der Nachbarstadt und der gesamten Region gut, zeigte sich Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann überzeugt. Er ist auch Vorsitzender des Aufsichtsrats der ABG.

Ähnliche Pläne gibt es auch im nahen Friedberg. Dort baut die ABG mehr als 100 Wohnungen. Für dieses Projekt investiert die Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft gut 26 Millionen Euro. In der südlich von Frankfurt gelegenen Nachbargemeinde entstehen 56 Wohnungen.

Projekte 2014

Deutsches Romantik-Museum





Ein Schmuckstück für Frankfurt

Deutsches Romantik-Museum integriert das Goethehaus in einem Ensemble

Der Wettbewerb für die Goethehöfe mit dem Deutschen Romantik-Museum in Frankfurt am Main ist entschieden. So zumindest ließ es sich im Herbst 2014 in den Tageszeitungen nachlesen. Das Museum soll nach einem Entwurf des Architekten Christoph Mäckler entstehen. Für den Bau der 28 Wohnungen und für die Integration des Cantate-Saals legte sich die Jury auf Entwürfe aus dem Büro Landes+Partner fest.

Mit dem Auszug des Börsenvereins des Deutschen Buchhandels ergab sich die Chance, das Goethe-Haus und die Gemäldegalerie der Goethezeit um das „Deutsche Museum der Romantik“ zu ergänzen. Gleichzeitig sollte der Eingangsbereich zum Goethe-Haus und zum Museumsneubau gestaltet werden.

Die Gesellschaft hat den Wettbewerb „Goethehöfe“ in Abstimmung mit Bund, Land, Stadt und Freiem Deutschen Hochstift ausgeschrieben. Zu dem Architekturwettbewerb eingeladen waren insgesamt fünfzehn Büros. Der Jury gehörten neben anderen Prof. Dr. Anne Bohnenkamp-Renken, Direktorin des Freien Deutschen Hochstifts/Frankfurter Goethe-Museum, auch Carl-L. von Boehm-Bezing, Vorsitzender des Verwaltungsausschusses des Freien Deutschen Hochstifts,

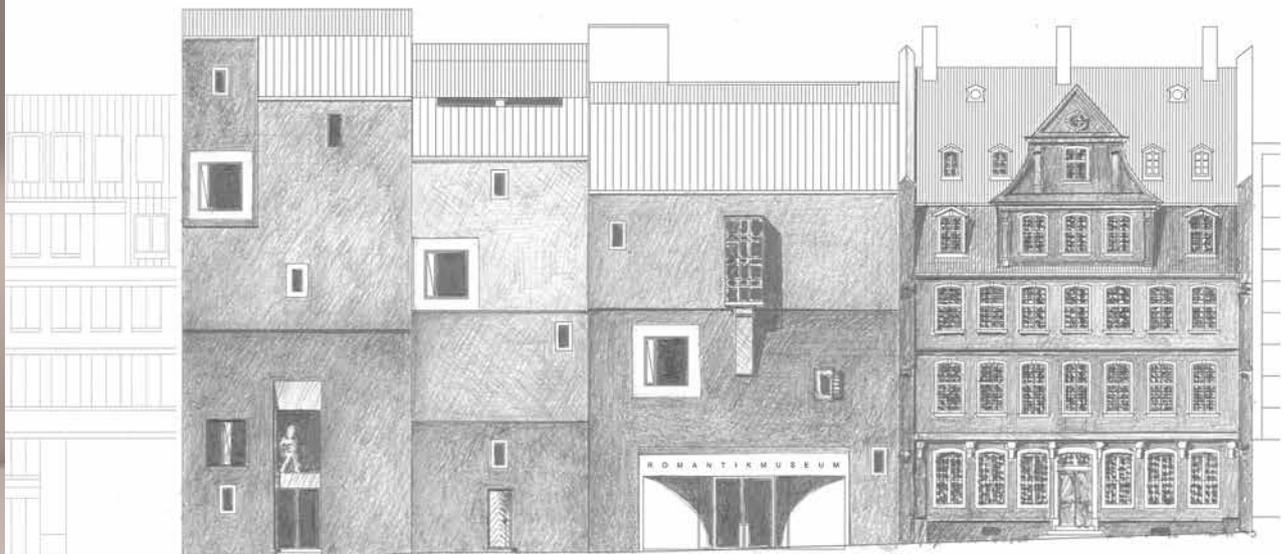
Bürgermeister Olaf Cunitz, Kulturdezernent Prof. Dr. Felix Semmelroth und Frank Junker, der Vorsitzende der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, auch der Architekt Ferdinand Heide, der spätere Vorsitzende des Gremiums, sowie Vertreter von Bund und Land an.

„Jetzt fängt für uns mit der Aussicht auf das Deutsche Romantik-Museum eine neue Zeit an“, sagte Anne Bohnenkamp-Renken. „Frankfurt nutzt mit dem Bau des Deutsche Romantik-Museums die historische einmalige Chance, in direkter Anbindung an das Goethe-Haus den einzigartigen Sammlungsbestand der deutschen Romantik der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, einen würdigen Erinnerungsort für die Schlüsselepoche der deutschen und europäischen Geistesgeschichte zu schaffen“, hob Kulturdezernent Felix Semmelroth hervor. „Die Goethehöfe werden ein außergewöhnlicher Ort in der City und ein steter Anlaufpunkt für die Frankfurter sowie die Gäste in unserer Stadt sein“, betonte Planungsdezernent Olaf Cunitz. „Nach dem Abschluss dieses Wettbewerbs wollen wir möglichst zügig die Goethehöfe realisieren“, sagte ABG-Geschäftsführer Frank Junker.

Projekte 2014

Deutsches Romantik-Museum





Es war den Wettbewerbsteilnehmern freigestellt, den Baubestand ganz oder teilweise zu erhalten und für die Umsetzung des Raumprogramms zu nutzen. Eine Ausnahme blieb der Cantate-Saal, der zwar nicht unter Denkmalschutz steht, jedoch laut Aussage des Denkmalamtes der Stadt denkmalwürdig ist. Dort spielt künftig das Theater „Fliegende Volksbühne“ von Michael Quast. Das innerstädtische Grundstück für den Wettbewerb ist etwa 2500 Quadratmeter groß.

Mit dem Deutschen Romantik-Museum erhält Frankfurt am Main „eine Institution von herausragender Bedeutung für die nationale Kulturgeschichte“, ließ Kulturstatsministerin Monika Grütters für den Bund erklären. Sie freue sich, dass durch den Museumsneubau, der aus ihrem Haus mit vier Millionen Euro unterstützt wird, die einzigartige literarische Sammlung des Freien Deutschen Hochstifts zu dieser Schlüsselepoche museal für ein nationales wie internationales Publikum erschlossen werden könne. Der Hessische Minister für Wissenschaft und Kunst, Boris Rhein, zeigte sich erfreut darüber, dass

die kostbare Romantik-Sammlung des Freien Deutschen Hochstifts jetzt ein repräsentatives Museum erhält. Aus diesem Grund gebe auch das Land wie der Bund vier Millionen Euro für das Museum.

PROJEKT

Deutsches Romantik-Museum

Goethehöfe mit
Romantik- Museum
28 Wohnungen
Sanierung des Cantatesaals

Kosten des gesamten
Projekts: 16 Millionen Euro

Projekte 2014

book-n-drive - City-Flitzer



book-n-drive[®]

Carsharing

Quantensprung für Carsharing

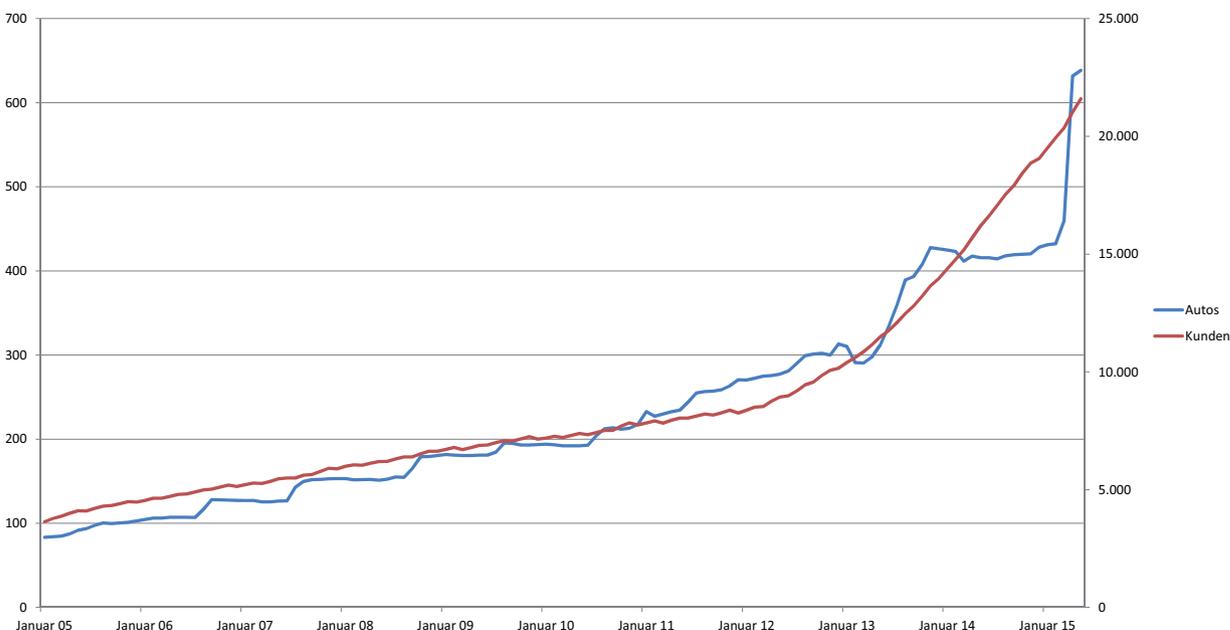
Vorfahrt für modernes Autoteilen in der Metropolregion

Seit 2012 sind der Energieversorger Mainova AG und die ABG FRANKFURT HOLDING zu je 33 Prozent an book-n-drive beteiligt. Das 2014 als bundesweit bester Carsharing-Anbieter ausgezeichnete Unternehmen macht das Autoteilen kontinuierlich attraktiver und startete mit den CityFlitzern eine weitere Initiative, um das Angebot noch einfacher zu machen und dichter zu verknüpfen. Mit dem Mietpreis von nur einem Euro pro Stunde zuzüglich 20 Cent Kraftstoff wurde Carsharing für die Kunden so günstig wie nie zuvor.

Laut Bundesverband Carsharing ersetzt ein stationsgebundenes Carsharing-Fahrzeug rund acht private Autos. Deswegen gehört das Autoteilen für die ABG FRANKFURT HOLDING zum urbanen Leben. Die Erfahrungen der Gegenwart nähren große Erwartungen an die Zukunft des Carsharings. Aktuell entlasten alle book-n-drive-Kunden

den innerstädtischen Verkehr. In Bockenheim beispielsweise parken nach Angaben des Carsharing-Anbieters rund 200, im Nordend sogar 250 Autos weniger am Straßenrand. Ein für die Stadtentwicklung bemerkenswerter Effekt des Carsharings. Bis 2018 soll der zählende Fuhrpark des Unternehmens weiter wachsen und dann mehr als 1000 Autos groß sein.

Anders als andere Regionen der Bundesrepublik wächst Frankfurt/Rhein-Main in einem atemberaubenden Tempo. Gegenwärtig zählt die Metropolregion 3,7 Millionen Einwohner. Dadurch stellt sich die Frage der Mobilität mit neuer Dringlichkeit mit dem Ziel, den öffentlichen Nahverkehr zu stärken, und für den individuellen Verkehr neue Möglichkeiten der Mobilität zu finden. Eine dieser Variante ist das Autoteilen.



Jahresabschluss

der ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

für das Geschäftsjahr 2014

- 33** Lagebericht 2014
- 40** Bilanz zum 31. Dezember 2014
- 42** Gewinn- und Verlustrechnung 2014
- 43** Anhang 2014
- 60** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 61** Bericht des Aufsichtsrates
der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung im Euroraum ist weiter merklich schwächer als erwartet. Die gesamtwirtschaftliche Produktion stagnierte insbesondere in Frankreich und Italien, das im Frühjahr erneut in eine Rezession fiel.

Für das Jahr 2015 geht die Prognose von einer Steigerung des realen Bruttoinlandsproduktes von + 1,1 % aus, das nach ersten Schätzungen eine Erhöhung von 0,3 %-Punkten gegenüber 2014 bedeuten würde.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8 % auf 11,5 % (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5 % zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt (2014: + 0,5 %; 2013: +1,3 %). Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringeren Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % (2013: 0,4 %; 2012: 0,7 %). Maßgeblich für den geringen Anstieg dürfte die durch die Finanzkrise ausgelöste Rezession in einigen Europäischen Ländern sein.

Ein wichtiger Wachstumsmotor für die deutsche Wirtschaft war, wie in den Vorjahren auch, der private Konsum. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %. Das Gleiche gilt für die Investitionen. Im Inland investierten Staat und Unternehmen 3,7 % mehr in Investitionsgüter als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %.

Der Außenhandel hat gegenüber dem Vorjahr – trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes – wieder an

Dynamik gewonnen. So wurden in 2014 preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen exportiert, gleichzeitig stiegen die Importe um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt beeinflusste der negative Außenbeitrag das BIP-Wachstum um 0,4 % in 2014.

Im Jahr 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.851 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, entspricht dies einer Zunahme um 5,4 % zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der Wohnungen in neuen Gebäuden beläuft sich auf 245.989. Das waren 4,5 % mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum.

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

So konnte die Stadt Frankfurt am Main Ende 2013 / Anfang 2014 erstmals mehr als 700.000 Einwohner vermelden. Dieses ständige Wachsen der Bevölkerung wird auch in den nächsten Jahren anhalten, mit der Folge einer steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

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

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat die ABG ein Investitionsvolumen für die Jahre 2015 bis 2019 von rd. 1,3 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. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus geht die Gesellschaft davon aus, dass ein Teil dieser Investitionen über Fremdmittel finanziert wird. Die Aufnahme von Fremd-

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

mitteln dürfte aufgrund der guten Bonität der Gesellschaft zu keinen Problemen führen.

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

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2014 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 21.793 Wohnungen (davon 4.054 öffentlich gefördert), 315 gewerbliche und 372 sonstige Objekte, 17 soziale Einrichtungen sowie 5.028 Garagen und Kfz-Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 1.387.501 m². Darüber hinaus betreut die ABG auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen den Liegenschaftsbestand der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH, der ABG Europa-Quartett GmbH & Co. KG und der ABG BelVivo GmbH & Co. KG mit insgesamt 8.397 Wohnungen, 2.157 Garagen und Abstellplätzen, 48 gewerblich genutzten Objekten sowie sieben sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 167 Neubauwohnungen mit 160 Stellplätzen fertiggestellt. Demgegenüber wurden sechs Einfamilienhäuser aus dem Altbestand veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2014 auf 1.296 - dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,95 % (Vorjahr 6,3 %) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2014 standen 426 Wohnungen mit 28.232 m² leer, davon 114 Wohnungen vermietungsbedingt und 312 aus technischen Gründen. Dies ent-

spricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr 1,8 %) und einer technischen Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 1,4 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 3.642 auf T€ 5.206. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 2,95 % auf 3,93 % gestiegen.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 711 (Vorjahr T€ 465). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um T€ 422 auf T€ 1.700 verringert.

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

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 54,5 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Baumaßnahmen fertiggestellt:

Projekte	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Vereinsstraße 22-36 (freifinanziert)	98	98
Vereinsstraße 38-44 (gefördert)	52	52
Cordierstraße 4	17	10
	167	160

Für 2015 sind folgende Fertigstellungen geplant:

Projekte	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Kulturcampus Frankfurt, 1. BA Supermarkt (Gewerbeinheit)	1	100
Kulturcampus Frankfurt, 1. BA Wohnungen (freifinanziert)	76	59
Kulturcampus Frankfurt, 1. BA Wohnungen (gefördert)	38	29
Speicherstraße Wohnungen (freifinanziert)	74	10
Speicherstraße Gewerbe	2	0
	191	198

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,1 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen geplant. Hierdurch sollen - neben Modernisierungen – 4.847 Neubauwohnungen entstehen.

3. Ertragslage

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt € 195,6 Mio. (Vorjahr € 216,9 Mio.). Der Rückgang resultiert aus geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (Rückgang um € 31,9 Mio.). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung hingegen sind im Jahresvergleich aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten, Sollmietenhöhen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB um € 9,7 Mio. gestiegen.

Insgesamt wurde ein Betriebsergebnis von € 34,7 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr leicht um T€ 419 verringert hat. Ursächlich hierfür sind die im Vorjahr realisierten Gewinne aus abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen. Aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern aus dem Bestand resultierte ein Gewinn in Höhe von € 1,8 Mio. (Vorjahr € 2,5 Mio.).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 5,8 Mio. verbessert. Grund hierfür sind die leicht rückläufigen Zinsaufwendungen aufgrund des niedrigeren Zinsniveaus um € 0,3 Mio. sowie die höheren Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (Frankfurter Aufbau AG) um € 5,2 Mio. Dagegen ist die Verlustübernahmeverpflichtung der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH um € 1,7 Mio. planmäßig gestiegen. Aufgrund der Vergabe von

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

Ausleihungen an verbundene Unternehmen konnten gegenüber dem Vorjahr um € 0,9 Mio. höhere Zinserträge vereinnahmt werden.

Insgesamt konnte durch die genannten Effekte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (ohne außerordentliche Effekte) gegenüber dem Vorjahr um € 5,3 Mio. verbessert und der Jahresüberschuss um € 7,1 Mio. gesteigert werden.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 10,5 % auf 10,7 % verbessert.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.007.427	81 %	904.357	83 %
Umlaufvermögen	226.263	18 %	175.691	16 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4.318	1 %	4.267	1 %
	1.238.007	100,0 %	1.084.315	100,0 %

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von € 603.907.411,29 (Vorjahr € 544.913.452,86), das sich gegenüber dem Vorjahr um € 58.993.958,43 erhöht hat.

Der Rückgang der bilanziellen Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) von 50,3 % auf 48,8 % resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten um € 87,3 Mio. infolge von Darlehensaufnahmen bei Kreditinstituten.

Das im Vergleich zum Vorjahr angestiegene Anlagevermögen wird zu 60,6 % (Vorjahr 61,0 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 100,00 % ab (Vorjahr 98,4 %).

5. Finanzlage

	2014 T€	2013 T€
Jahresüberschuss	64.341	57.245
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	21.397	19.025
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	6.428	6.807
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-40.553	-37.025
Gewinn/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.765	-2.489
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	32.733	53.049
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.143	-26.738
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	81.438	69.874
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.890	2.512
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-84.852	-83.304
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-58	-281
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	347	207
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-29.053	-30.154
Vereinnahmung/Auszahlung im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	50.015	50.450
=Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-61.711	-60.570
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Vereinnahmung/Auszahlung der für die Tochtergesellschaften und Dritte angelegten Termin- und Tagesgelder	14.511	-3.118
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-5.347	-4.753
Erhöhung/Verminderung von Darlehensverbindlichkeiten	60.802	-16.891
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	69.855	-24.873
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	89.582	-15.569
Finanzmittelbestand am 1. Januar	26.406	41.975
Finanzmittelbestand am 31. Dezember¹	115.988	26.406

¹ In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 60,4 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 55,6 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war in 2014 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 und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

Mit Datum 21. August 2014 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank zum zehnten Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 64.363.425,34 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.008,00 vorzunehmen sowie € 56.000.00,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 47.417,34 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr um drei Mitarbeiter/innen gestiegen. Am 31. Dezember 2014 waren 262 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr 259). In Ausbildung befinden sich zurzeit neun Mitarbeiter/innen.

III. Ausblick

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2015 bis 2019 sehen insgesamt jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern zwischen € 54,5 und € 62,9 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und 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 2015 auf € 59,5 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren ist eine Verringerung

der Instandhaltungsaufwendungen auf € 45,5 Mio. geplant.

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Zusätzlich bestehen detaillierte Einzelpläne auf Monats- und Quartalsbasis für alle Konzerngesellschaften, die entsprechend der 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 oder zurückgezahlt.

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. Die Leerstandsquote 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 € 402,1 Mio. entfallen € 233,0 Mio. auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnraum bereitgestellt wurden. Auch für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit als gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im

Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen.

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

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, stehen die Verhandlungen über den Ankauf mehrerer Grundstücke sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main kurz vor dem Abschluss.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2015 bis 2019 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

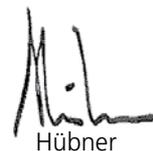
Frankfurt am Main, 27. März 2015

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	522.029,60	659.278,10
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	586.031.267,04	530.159.055,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	82.555.806,69	80.327.633,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.128.059,38	12.128.059,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	381.641,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.667.598,48	1.215.111,00
6. Technische Anlagen	2.762.065,00	2.409.069,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.066.858,70	2.391.215,00
8. Anlagen im Bau	94.511.836,85	81.994.244,18
9. Bauvorbereitungskosten	1.124.215,77	1.695.664,27
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	30.182,80
	<u>787.229.349,89</u>	<u>712.731.876,70</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	159.990.452,11	151.591.507,91
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	54.918.444,67	11.348.858,20
3. Beteiligungen	2.700.139,06	2.700.139,06
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	387.108,33	366.500,00
5. Sonstige Ausleihungen	19.162,00	24.958.079,00
6. Andere Finanzanlagen	1.659.894,00	255,65
	<u>219.675.200,17</u>	<u>190.965.339,82</u>
	1.007.426.579,66	904.356.494,62
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	9.232.315,44	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	1.400.000,00
3. Unfertige Leistungen	34.807.687,25	35.675.838,90
4. Andere Vorräte	10.307,39	8.421,06
	<u>44.050.310,08</u>	<u>37.084.259,96</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.700.379,55	2.122.673,31
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.165.792,82	2.157.269,62
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.657,77	82.131,52
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.810.300,23	43.388.452,66
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	38.550,14	3.920.791,90
6. Forderungen gegen Gesellschafter	57.508.335,23	18.510.341,13
7. Sonstige Vermögensgegenstände	14.526.731,09	58.719.303,81
	<u>121.823.746,83</u>	<u>128.900.963,95</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	60.388.514,32	9.706.050,79
	226.262.571,23	175.691.274,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.317.866,86	4.266.898,77
	1.238.007.017,75	1.084.314.668,09
TREUHANDVERMÖGEN	<u>19.667.581,95</u>	<u>17.592.434,43</u>

PASSIVA

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. Eigenkapital		
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	376.813.863,49	324.813.863,49
	398.995.486,64	346.995.486,64
IV. Bilanzgewinn	64.363.425,34	57.369.466,91
	603.907.411,29	544.913.452,86
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	8.945.709,00	9.167.180,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.972.723,00	10.140.856,00
2. Steuerrückstellungen	3.595.817,00	982.617,00
3. Sonstige Rückstellungen	20.054.753,40	19.071.891,02
	36.623.293,40	30.195.364,02
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	269.327.221,31	211.547.285,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	132.725.036,10	129.724.350,95
3. Erhaltene Anzahlungen	39.450.063,47	37.303.763,57
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.675.664,89	3.805.746,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.933.839,35	27.134.502,46
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.397.746,77	82.244.438,44
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.559,61	0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09	250.617,67
9. Sonstige Verbindlichkeiten	2.674.369,39	140.836,28
	579.461.849,98	492.151.540,92
E. Rechnungsabgrenzungsposten	9.068.754,08	7.887.130,29
	1.238.007.017,75	1.084.314.668,09
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	19.667.581,95	17.592.434,43

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	180.023.993,28	170.318.449,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.416.766,94	33.314.456,87
c) aus Betreuungstätigkeit	411.778,62	25.045,91
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.738.693,36	13.205.019,96
	<u>195.591.232,20</u>	<u>216.862.972,44</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.964.163,79	-13.771.664,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	178.479,26	150.969,88
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.184.929,17	5.578.965,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	107.777.479,20	105.203.640,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.953.889,92	15.347.395,16
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.024.576,48	8.074.667,43
	<u>125.755.945,60</u>	<u>128.625.702,67</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.182.736,56	13.780.294,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.994.131,59	4.098.151,47
	<u>19.176.868,15</u>	<u>17.878.445,59</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.400.654,10	19.028.790,89
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	96.207,45
	<u>21.400.654,10</u>	<u>19.124.998,34</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.903.249,19	8.091.443,21
9. Erträge aus Beteiligungen	175.000,00	0,00
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	43.067.053,48	37.879.880,99
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.063.750,09	202.349,24
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.771.272,85	822.056,60
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	2.735.351,88	1.077.135,15
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.163.413,59	8.416.714,85
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	69.860.398,33	64.511.090,94
16. Außerordentlicher Ertrag	219.561,69	19.960,15
17. Außerordentlicher Aufwand	1.996.649,00	203.312,00
18. Außerordentliches Ergebnis	-1.777.087,31	-183.351,85
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.679.142,94	7.041.933,52
20. Sonstige Steuern	63.575,04	41.235,44
21. Jahresüberschuss	64.340.593,04	57.244.570,13
22. Gewinnvortrag	22.832,30	124.896,78
23. Bilanzgewinn	64.363.425,34	57.369.466,91

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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 13 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102) geändert worden ist.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

II. Angaben zu den Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden

1. Allgemeine Angaben

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

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

Bei der Gesellschaft besteht seit Eintritt in die Steuerpflicht im Jahr 1991 aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. Unterschiede zwischen der Handels- und Steuerbilanz bestehen aus Bewertungsunterschieden in den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 919.888), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 50.363), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (T€ 554), Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter (T€ 380) sowie Rückstellungen für Pensionen (T€ 3.494).

Die steuerlichen Verlustvorträge betragen zum 31. Dezember 2013 bei der Körperschaftsteuer T€ 26.765 und bei der Gewerbesteuer T€ 43.903. Hierfür wurden ebenfalls keine latenten Steuern aktiviert. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde zu legen.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

gegenstände 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. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig nach der Restnutzungsdaueremethode. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Erhaltene Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

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

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

- Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen zwischen drei und 20 Jahren.

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

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

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

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

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

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden 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.

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

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

Durch den Wegfall der umgekehrten Maßgeblichkeit 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 **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2014 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 nachgeholt wurden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat November 2014 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren

ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,53 %. 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 aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes gem. Art. 67 Abs. 1 EGHGB bisher nicht bilanzierte Verpflichtung zum Bilanzstichtag des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2014 vollständig zugeführt.

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

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

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

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

III. Erläuterungen zu Bilanzposten

Anlagevermögen

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

Anlagenspiegel	Historische Anschaffungskosten				
	Stand 01.01.2014 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+ und -) €	Stand 31.12.2014 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	9.351.533,28	57.990,12	764.651,73	0,00	8.644.871,67
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	939.651.735,97	28.298.937,74	183.616,69	42.989.627,72	1.010.756.684,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	198.235.442,35	6.442.350,50	3.500,00	0,00	204.674.292,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.030.408,28	0,00	0,00	0,00	15.030.408,28
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	0,00	0,00	0,00	381.641,98
Bauten auf fremden Grundstücken	6.333.705,74	1.704.578,47	0,00	0,00	8.038.284,21
Technische Anlagen	8.360.741,55	502.719,75	23.331,40	77.763,22	8.917.893,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.196.254,03	3.818.035,33	2.350.350,27	0,00	21.663.939,09
Anlagen im Bau	81.994.244,18	54.290.556,32	0,00	-41.772.963,65	94.511.836,85
Bauvorbereitungskosten	1.695.664,27	770.449,50	77.653,51	-1.264.244,49	1.124.215,77
Geleistete Anzahlungen	30.182,80	0,00	0,00	-30.182,80	0,00
	1.271.910.021,15	95.827.627,61	2.638.451,87	0,00	1.365.099.196,89
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	151.591.507,91	8.398.944,20	0,00	0,00	159.990.452,11
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.366.084,40	18.901.002,60	¹⁾ 268.829,18	24.933.913,00	54.932.170,82
Beteiligungen	2.700.139,06	0,00	0,00	0,00	2.700.139,06
Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	366.500,00	93.500,00	¹⁾ 72.891,67	0,00	387.108,33
Sonstige Ausleihungen	24.958.079,00	0,00	¹⁾ 5.004,00	-24.933.913,00	19.162,00
Andere Finanzanlagen	255,65	1.659.894,00	255,65	0,00	1.659.894,00
	190.982.566,02	29.053.340,80	346.980,50	0,00	219.688.926,32
	1.472.244.120,45	124.938.958,53	3.750.084,10	0,00	1.593.432.994,88

¹⁾ Tilgung

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2014 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+ und -) €	Stand 31.12.2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €
8.692.255,18	195.207,62	764.620,73	0,00	8.122.842,07	522.029,60	659.278,10
409.492.680,57	15.369.407,62	136.670,49	0,00	424.725.417,70	586.031.267,04	530.159.055,40
117.907.808,66	4.214.177,50	3.500,00	0,00	122.118.486,16	82.555.806,69	80.327.633,69
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	12.128.059,38	12.128.059,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.641,98	381.641,98
5.118.594,74	252.090,99	0,00	0,00	5.370.685,73	2.667.598,48	1.215.111,00
5.951.672,55	227.486,97	23.331,40	0,00	6.155.828,12	2.762.065,00	2.409.069,00
17.805.039,03	1.142.283,40	2.350.242,04	0,00	16.597.080,39	5.066.858,70	2.391.215,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.511.836,85	81.994.244,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.124.215,77	1.695.664,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.182,80
559.178.144,45	21.205.446,48	2.513.743,93	0,00	577.869.847,00	787.229.349,89	712.731.876,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.990.452,11	151.591.507,91
17.226,20	0,00	²⁾ 3.500,05	0,00	13.726,15	54.918.444,67	11.348.858,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.700.139,06	2.700.139,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	387.108,33	366.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.162,00	24.958.079,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.659.894,00	255,65
17.226,20	0,00	3.500,05	0,00	13.726,15	219.675.200,17	190.965.339,82
567.887.625,83	21.400.654,10	3.281.864,71	0,00	586.006.415,22	1.007.426.579,66	904.356.494,62

²⁾ Zuschreibung

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

Name und Sitz	Kapital- anteil zum 31.12.2014 %	Eigen- kapital zum 31.12.2014 T€	Ergebnis des Geschäfts- jahres 2014 T€	Anteils- eigner
1. Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ¹⁾	86,83	61.202	7.194	ABG
Frankfurter Aufbau-AG, Frankfurt am Main ¹⁾	96,80	70.545	43.067	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	92,09	27.129	1.085	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	98,81	106.609	-111	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	9	-8	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	9	-8	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	15	-3	ABG
ABG Erste Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	-5	-17	ABG
ABG Zweite Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	-402	-417	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	-183	-195	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-1.254	-398	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-749	-587	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ¹⁾	100,00	25	-2.735	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	26	2.401	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	4.000	1.372	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	25	343	FAAG
Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	133	1.110	FAAG
2. Assoziierte Unternehmen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main	50,00	173	38	ABG
book-n-drive Mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	33,33	120	310	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,00	189	-138	ABG
MainWERT GmbH, Bietigheim - Bissingen	50,00	1.919	292	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main	50,00	7.101	1.200	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	-737	-202	FAAG
3. Sonstige Beteiligungen				
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	40,00	6.016	-4	ABG 20,0 %; Hellerhof 20,0 %

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

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

3) Beherrschungsvertrag mit der ABG

4) Eigenkapital zum 31.12.2013; Ergebnis 2013

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

Die Zugänge bei den anderen Finanzanlagen betreffen Anzahlungen für Anteile an verbundenen Unternehmen.

Umlaufvermögen

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 44.050 (Vorjahr T€ 37.084) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer von T€ 34.808 (Vorjahr T€ 35.676) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 9.232 (Vorjahr T€ 0).

Bei den **anderen Vorräten** in Höhe von T€ 10 (Vorjahr T€ 8) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

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

Forderungen	31.12.2014 (31.12.2013) €	RLZ von mehr als einem Jahr €
aus Vermietung	1.700.379,55 (2.122.673,31)	0,00 (26.398,70)
aus Grundstücksverkäufen	1.165.792,82 (2.157.269,62)	0,00 (316.635,54)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.657,77 (82.131,52)	0,00 (0,00)
gegen verbundene Unternehmen	46.810.300,23 (43.388.452,66)	0,00 (0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	38.550,14 (3.920.791,90)	0,00 (0,00)
gegen Gesellschafter	57.508.335,23 (18.510.341,13)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	14.526.731,09 (58.719.303,81)	0,00 (0,00)
	121.823.746,83 (128.900.963,95)	0,00 (343.034,24)

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 1.305 (Vorjahr T€ 438) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung in Höhe von T€ 43.067 (Vorjahr T€ 37.880), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 1.215 (Vorjahr T€ 495), Forderungen aus Weiterbelastungen in Höhe von T€ 10 (Vorjahr: T€ 3.307) und Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T€ 1.213 (Vorjahr T€ 1.269).

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€ 55.600 (Vorjahr T€ 16.700) sowie Mietzuschüsse, Kautionen und Belegungsrechte in Höhe von T€ 1.908 (Vorjahr T€ 1.810).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Sicherheitsleistungen für Energielieferungen (T€ 4.750) und Kanalbenutzungen (T€ 1.410) sowie Forderungen gegen das Finanzamt aus der Körperschaftsteuer (T€ 3.875), Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer (T€ 220) und Gewerbesteuer (T€ 336) für frühere Jahre.

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

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Kapitalisiertes Erbbaurecht	1.746	1.764
Mietvorauszahlungen	2.187	2.276
Wartungskosten Software/Hardware	369	217
Sonstige	16	10
	4.318	4.267

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
	102.532.230,00

Rücklagenpiegel	Stand 01.01.2014 T€	Umgliederung (+ und -) T€	Einstellung (+) Entnahme (-) T€	Stand 31.12.2014 T€
Kapitalrücklage	38.016	0,0	0,0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0,0	0,0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	324.814	0,0	52.000	376.814
	385.012	0,0	52.000	437.012

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

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2014.

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

Rückstellungen	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Jahresabschlusskosten / Veröffentlichung (Interne und externe)	176	218
Urlaubsansprüche / Überstunden / Abschlussvergütung	2.412	2.370
Betriebskosten	11.040	9.559
Kosten der Verbrauchserfassung	1.560	1.368
Ausstehende Rechnungen / Baukosten	2.275	4.400
Gewährleistungen	300	300
Unterlassene Instandhaltung	1.820	0
Altersteilzeit	131	215
Übrige	341	642
	20.055	19.072

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in der Bilanz zum 31. Dezember 2014 verrechneten Beträge der Rückstellungen für Altersteilzeit und deren Deckungsvermögen:

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Altersteilzeitrückstellungen (Erfüllungsbetrag)	286	474
Zeitwerte der verpfändeten Wertpapiere	-155	-260
	131	215

Die Anschaffungskosten der verpfändeten Wertpapiere betragen T€ 155 (Vorjahr T€ 260).

Im Finanzergebnis wurden entsprechend die dazugehörigen Aufwendungen und Erträge aus der Aufzinsung und aus dem verrechneten Vermögen saldiert:

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Gewinne aus den Wertpapieren	0	1
Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen	14	14
Zinsergebnis	-14	-13

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel (siehe Tabelle rechts).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind T€ 131.506 (Vorjahr T€ 128.487) und in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 304 (Vorjahr T€ 506) solche gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 39.450; Vorjahr T€ 37.304).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen insbesondere T€ 94.000 (Vorjahr T€ 78.768) Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings, T€ 2.520 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr T€ 2.319) und in Höhe von T€ 2.735 (Vorjahr T€ 1.077) Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH.

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€ 251) betreffen Beihilfen der Stadt Frankfurt am Main für sog. „Barrierefreie Bauten“.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** entfallen T€ 1.878 auf den Restkaufpreis der Anteile an der ABG BelVivo GmbH & Co. KG und T€ 633 (Vorjahr € 355,28) auf Verbindlichkeiten aus Steuern. Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit bestehen wie im Vorjahr nicht.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 9.069 (Vorjahr T€ 7.887) werden überwiegend die Erlösabgrenzungen für im Voraus erhaltene Erbpachtzinsen für das ehemalige Volksbildungsheim von T€ 7.337 (Vorjahr T€ 7.503) ausgewiesen.

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Insgesamt €	Davon gesichert €	Art und Form der Sicherheit:
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.197.205,38 (11.164.552,40)	50.580.197,45 (37.715.875,81)	205.549.818,48 (162.666.856,79)	269.327.221,31 (211.547.285,00)	261.013.534,45 (201.779.404,93)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.044.709,10 (1.981.350,05)	8.293.278,17 (7.803.129,06)	121.387.048,83 (119.939.871,84)	132.725.036,10 (129.724.350,95)	131.564.036,10 (128.557.850,95)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	39.450.063,47 (37.303.763,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	39.450.063,47 (37.303.763,57)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.675.664,89 (3.805.746,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.675.664,89 (3.805.746,55)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.933.839,35 (27.134.502,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	32.933.839,35 (27.134.502,46)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.397.746,77 (82.244.438,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	99.397.746,77 (82.244.438,44)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.559,61 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	27.559,61 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09 (250.617,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	250.349,09 (250.617,67)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.674.369,39 (140.836,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.674.369,39 (140.836,28)	0,00 (0,00)	
	193.651.507,05 (164.025.807,42)	58.873.475,62 (45.519.004,87)	326.936.867,31 (282.606.728,63)	579.461.849,98 (492.151.540,92)	392.577.570,55 (330.337.255,88)	

(Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr)

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2014		2013	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	127.199	65%	119.687	55%
Vermietung Bürgerhäuser	15.627	8%	15.655	7%
Umlagen und Gebühren	36.572	19%	34.380	16%
Übrige Erlöse	626	0%	597	0%
	180.024	92%	170.318	79%
Umsatzerlöse aus Bauträgertätigkeit	1.417	1%	33.315	15%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	412	0%	25	0%
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.739	7%	13.205	6%
	195.591	100%	216.863	100%

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

	2014	2013
	T€	T€
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	9.233	0
Bestandserhöhung Betriebskosten	33.719	34.800
	42.952	34.800
Bestandsminderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-1.400	-13.777
Bestandsminderung Betriebskosten	-34.588	-34.794
	-35.988	-48.571
	6.965	-13.771

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.808 (Vorjahr T€ 2.492) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 80 (Vorjahr T€ 13) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 680 (Vorjahr T€ 559) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen, T€ 222 (Vorjahr T€ 222) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil, T€ 642 (Vorjahr T€ 219) auf Teilschulderlasse und T€ 180 (Vorjahr T€ 182) auf Erträge aus Erbbauzinsen.

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

	2014 T€	2013 T€
Betriebskosten	41.535	38.559
Instandhaltungskosten	54.516	55.840
Andere Aufwendungen	11.726	10.805
	107.777	105.204

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 626 (Vorjahr T€ 520) sowie Pachtaufwendungen von T€ 9.940 (Vorjahr T€ 9.920) enthalten.

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

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 2.452 (Vorjahr T€ 1.596) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen von T€ 973 (Vorjahr T€ 604).

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe T€ 1.052 (Vorjahr T€ 202).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen T€ 3 (Vorjahr T€ 1) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 581 (Vorjahr T€ 599) sowie Aufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 182 (Vorjahr T€ 227).

Die **außerordentlichen Erträge** von T€ 220 (Vorjahr T€ 20) betreffen die Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Die **außerordentlichen Aufwendungen** betreffen die Aufstockung der Pensionsrückstellungen gemäß den Vorschriften des BilMoG zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen. Im Geschäftsjahr 2014 wurde die gesamte bisher nicht bilanzierte Verpflichtung der Rückstellung für Pensionen zugeführt.

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 4.598 (Vorjahr T€ 3.077) einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbebeertragsteuer von T€ 3.247 (Vorjahr T€ 3.137) für das abgelaufene Geschäftsjahr, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 118 (Vorjahr T€ 828) aus der Körperschaft- und Gewerbesteuer für frühere Jahre sowie Steuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 4.284.

Die **sonstigen Steuern** enthalten die Kraftfahrzeugsteuer in Höhe von T€ 7 (Vorjahr T€ 7) sowie die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center und des Hauptsitzes der Gesellschaft von T€ 36 (Vorjahr T€ 31) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 21 (Vorjahr T€ 3) aus Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre.

V. Sonstige Abgaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 264 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2014	2013
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	225	227
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	39	33
	264	260

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Haftungsverhältnisse

Für drei verbundene Unternehmen sowie für ein Beteiligungsunternehmen wurden 18 (Vorjahr 17) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 1.045 (Vorjahr T€ 968) übernommen. Das Risiko für eine Inanspruchnahme der ABG aus den Bürgschaften für die Tochtergesellschaften wird aufgrund der positiven wirtschaftlichen Lage der betroffenen Tochtergesellschaften als gering eingestuft.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen	
im Geschäftsjahr 2014 gezahlte Erbbauzinsen	626
im Geschäftsjahr 2015 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen	31.990
Verpflichtungen aus Mietverträgen:	
fällig 2014	10.481
fällig 2015 und 2016	25.742
Verpflichtungen aus Wartungsverträgen:	
fällig 2014	1.102
fällig 2015 und 2016	2.203
Neubau und Modernisierung:	
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	69.783
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	107.618

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€ 19.668 (Vorjahr T€ 17.592) 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€ 448 (Vorjahr T€ 396). Die geforderten Angaben bezüglich der an ehemalige Geschäftsführer gewährten Gesamtbezüge unterbleiben unter Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2014 T€ 4.625 (Vorjahr T€ 4.251). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2014 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 369 (Vorjahr T€ 349) geleistet.

Aufsichtsrat

Peter Feldmann, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender

Olaf Cunitz, Bürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
1. Stellvertretender Vorsitzender

Andrea Emmerich, Kaufmännische Angestellte
2. Stellvertretende Vorsitzende

Peter Bachmann, Kaufmännischer Angestellter

Berit Beierlein, Bauingenieurin

Mike Blanc, Programmierer

Uwe Becker, Stadtkämmerer der Stadt Frankfurt am Main

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

Elvira Damme, kaufmännische Angestellte

Brigitte Feik, kaufmännische Angestellte

Hans Peter Kemmer, kaufmännischer Angestellter

Karlheinz Leister, Kfz-Mechaniker

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

Stefan Majer, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Iris Marquardt, kaufmännische Angestellte

Erika Pfreundschuh, Pensionärin, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main (ab dem 17. Februar 2014)

Elke Sautner, Angestellte, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Prof. Dr. Felix Semmelroth, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Wolfgang Siefert, Diplom-Kaufmann, Vorstand der mediatis AG, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main

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

Claus Tischer, Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2014 insgesamt € 4.000,00 (Vorjahr € 5.600,00).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 64.363.425,34 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.008,00 vorzunehmen sowie € 56.000.00,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 47.417,34 auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt am Main, 27. März 2015

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über

die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 7. Mai 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Nienhoff)
Wirtschaftsprüferin

(Korting)
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2014

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2014 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 64.363.425,34 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.316.008,00 EUR vorzunehmen sowie 56.000.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 47.417,34 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 7. Mai 2015 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

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

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

Frankfurt am Main, den 30. Juni 2015



Peter Feldmann
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Konzernabschluss

der ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

für das Geschäftsjahr 2014

- 63** Konzernlagebericht
- 70** Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014
- 72** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 73** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 74** Konzern-Eigenkapitalpiegel 2014
- 76** Konzernanhang 2014
- 88** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung im Europaraum ist weiter merklich schwächer als erwartet. Die gesamtwirtschaftliche Produktion stagnierte insbesondere in Frankreich und Italien, das im Frühjahr erneut in eine Rezession fiel.

Für das Jahr 2015 geht die Prognose von einer Steigerung des realen Bruttoinlandsproduktes von + 1,1 % aus, das nach ersten Schätzungen eine Erhöhung von 0,3 % gegenüber 2014 bedeuten würde.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8 % auf 11,5 % (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5 % zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Europaraum insgesamt weiterhin schlecht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt (2014: + 0,5 %; 2013: +1,3 %). Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringeren Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Die deutsche Wirtschaft hat sich in 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % (2013: 0,4 %; 2012: 0,7 %). Maßgeblich für den geringen Anstieg dürften die durch die Finanzkrise ausgelöste Rezession in einigen Europäischen Ländern sein.

Ein wichtiger Wachstumsmotor für die deutsche Wirtschaft war wie in den Vorjahren auch der private Konsum. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %. Das Gleiche gilt für die Investitionen. Im Inland investierten Staat und Unternehmen 3,7 % mehr in Investitionsgüter als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %.

Der Außenhandel hat gegenüber dem Vorjahr – trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes – wieder an Dynamik gewonnen. So wurden in 2014 preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen exportiert, gleichzeitig stiegen die Importe um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt beeinflusste der negative Außenbeitrag das BIP-Wachstum um 0,4 % in 2014.

Im Jahr 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.851 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, entspricht dies einer Zunahme um 5,4 % zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der Wohnungen in neuen Gebäuden beläuft sich auf 245.989. Das waren 4,5 % mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum.

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

So konnte die Stadt Frankfurt am Main Ende 2013/Anfang 2014 erstmals mehr als 700.000 Einwohner vermelden. Dieses ständige Wachsen der Bevölkerung wird auch in den nächsten Jahren anhalten mit der Folge einer steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

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

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat der Konzern ein Investitionsvolumen für die Jahre 2015 bis 2019 von rd. 1,5 Mrd. € geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die unter anderem auch der Wohnumfeldverbessere-

Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

rung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen.

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

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

II. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

1. Geschäftsverlauf

Der vom Konzern am 31. Dezember 2014 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 50.661 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.120.465 m², 956 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 30.768 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Am 31. Dezember 2014 standen 897 Wohnungen mit 54.302 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr 2,9 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 1,4 Mio. auf € 7,0 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so erhöhte sich der Anteil von 2,24 % auf 2,60 %.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf € 3,1 Mio. und konnten durch das von Jahr zu Jahr erfolgreicher werdende Forderungsmanagement um T€ 533 gesenkt werden.

Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betragen € 1,6 Mio. (Vorjahr € 1,3 Mio.).

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 112,1 Mio. (Vorjahr € 108,9 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 6.263 Wohnungen, 1.329 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 43 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 34% preis- und belegungsgebunden.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.872 Wohnungen sowie 469 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten wurde an die Wohnheim GmbH verpachtet. 28,1% des Wohnungsbestandes sind preis- und belegungsgebunden.

ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG

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

ABG BelVivo GmbH & Co. KG

Die ABG hat mit Wirkung zum 31.07.2014 94% der Kommanditanteile an der ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals Europaviertel Baufeld 4d GmbH & Co. KG, Essen), erworben. Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfaßt 122 eigene Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte sowie vier Gewerbeobjekte und 135 Tiefgaragenstellplätze im Europaviertel in Frankfurt am Main.

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

Darüber hinaus gehören zum Konsolidierungskreis insbesondere folgende weitere Gesellschaften:

SAALBAU Betriebsgesellschaft GmbH

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in 39 größtenteils zum Bestand der ABG gehörenden Bürgergemeinschaftshäusern und ähnlichen Einrichtungen. Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 122 Arbeitnehmer/innen.

WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet 14.944 eigene Wohnungen und Wohnheimplätze, 101 gewerbliche Objekte sowie 4.897 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Von den 14.944 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 55% preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 124 Arbeitnehmer/innen.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) bewirtschaftet und betreut 5.443 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 405 Gewerbeobjekte und 1.913 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG.

Die FAAG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 125 Arbeitnehmer/innen. Tochterunternehmen der FAAG sind:

Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)

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

Parkhaus Goetheplatz GmbH

Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Parkhauses Goetheplatz in Frankfurt am Main. Das Parkhaus hat 591 Einstellplätze, der Betrieb des Parkhauses erfolgt durch die PBG. Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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 116 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 acht Arbeitnehmer/innen.

Zwischen der FAAG und deren Tochterunternehmen besteht jeweils ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Eine Übersicht über sämtliche Tochterunternehmen und Beteiligungen der ABG ist im Konzernanhang enthalten.

Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

3. Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 485 Neubauwohnungen mit 554 Stellplätzen fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 181,5 Mio. (Vorjahr € 174,3 Mio.). Demgegenüber wurden sechs Einfamilienhäuser und zwei Eigentumswohnungen aus dem Altbestand veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von 1,2 € Mrd. geplant. Hierdurch sollen – neben Modernisierungen – rund 4.050 Neubauwohnungen im Anlagevermögen entstehen.

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 2,9 Mio. auf € 448,1 Mio. gesunken. Der Rückgang resultiert aus geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (Rückgang um € 32,0 Mio.). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung hingegen sind

im Jahresvergleich aufgrund der Erstvermietungen von fertiggestellten Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB um € 27,1 Mio. gestiegen.

Das Betriebsergebnis hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von € 95,1 Mio. im Vorjahr auf € 94,0 Mio. geringfügig vermindert.

Das Finanzergebnis ist aufgrund gestiegener Zinserträge und gesunkener Zinsaufwendungen um € 1,6 Mio. gestiegen.

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten die gesamten bisher nicht bilanzierten Aufstockungsbeiträge aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen (€ 2,2 Mio., Vj. € 0,7 Mio.).

Der Konzernjahresüberschuss hat sich insgesamt um € 3,2 Mio. auf € 68,2 Mio. erhöht. Das geringfügig verminderte Betriebsergebnis wurde dabei kompensiert durch den um € 4,1 Mio. verringerten Ertragsteueraufwand, im Wesentlichen infolge einer Steuerrück-erstattung als Ergebnis einer Betriebsprüfung.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 9,7 % (Vorjahr 10,1 %).

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	1.803,3	86,7 %	1.693,7	88,3 %
Umlaufvermögen	271,2	13,1 %	220,6	11,5 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4,4	0,2 %	4,4	0,2 %
	2.078,9	100,0 %	1.918,7	100,0 %

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von € 770,0 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 63,1 Mio. erhöht hat.

Die geringfügige Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 36,8 % auf 37,0 % resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 42,7 % (Vorjahr 41,7 %) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 98,8 % (Vorjahr 94,5 %).

6. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 134,3 Mio. sowie aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 57,0 Mio und Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 102,8 Mio. um € 88,5 Mio. auf € 116,8 Mio. zum 31. Dezember 2014 gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um die – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltene – planmäßige Tilgung von Krediten im Geschäftsjahr 2014 zu bestreiten. Die Erhöhung des Mittelzuflusses aus der Finanzierungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus der erhöhten Kreditneuaufnahme.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2014 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

7. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das in 2014 begonnene Projekt „Aktiv Stadthaus“ wird zum 30.06. 2015 fertiggestellt sein. Diesem Gebäude liegt die Idee zugrunde, mehr Energie zu erzeugen, als die Bewohner der 78 Wohnungen an Energie verbrauchen. Dies wird dadurch erreicht, dass das Gebäude

mit einer Photovoltaikanlage sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade ausgestattet ist. Zusätzlich wird eine Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser erfolgen. Die Speicherung der Energie erfolgt zum Teil über Elektrofahrzeuge.

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 engagiert sich der Konzern bei verschiedenen Projekten im Bereich der Elektromobilität. Über das Gemeinschaftsunternehmen ABGnova GmbH wurden Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge und Pedelecstationen im Stadtgebiet in den Liegenschaften und den Parkhäusern des Konzerns installiert.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu konstant geblieben. Am 31. Dezember 2014 waren 798 Arbeitnehmer/innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 800). Zudem befinden sich zum Bilanzstichtag 19 Mitarbeiter/innen in Ausbildung (Vorjahr 20).

III. Ausblick

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden die Aufwendungen aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten, umfangreichen Maßnahmen planmäßig reduziert.

Für die Jahre 2015 und 2016 werden im Konzern jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 91,1 Mio. bzw. € 86,3 Mio. erwartet.

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

Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

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

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision 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 das an die Geschäftsführung berichtet.

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

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

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

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

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

Die Prolongationstermine der Darlehen werden ständig überwacht und gegebenenfalls frühzeitig prolongiert oder zurückgezahlt. Aufgrund des anhaltend geringen Zinsniveaus wird das Zinsrisiko mittelfristig als gering eingeschätzt.

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 Leerstandsquote 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 des Konzerns ergeben werden.

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

3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, stehen die Verhandlungen über den Ankauf mehrerer Grundstücke sowohl innerhalb als auch außerhalb von Frankfurt am Main kurz vor dem Abschluss.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2015 bis 2019 wider, die von einem stetigen Wachstum des Konzerns ausgehen.

Frankfurt am Main, 30. April 2015

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	524.093,60	662.742,10
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.433.997.495,71	1.308.083.602,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.117.072,14	188.236.339,05
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.262.342,64	16.521.273,64
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	403.071,98	403.071,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	6.353.324,48	5.032.605,00
6. Technische Anlagen	3.240.919,00	2.925.268,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.336.424,21	3.549.903,51
8. Anlagen im Bau	133.879.050,42	132.195.206,88
9. Bauvorbereitungskosten	1.846.569,22	2.005.992,47
10. Geleistete Anzahlungen	2.585.206,10	2.628.120,24
	<u>1.794.021.475,90</u>	<u>1.661.581.382,94</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.621,72	88.621,72
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	4.703.041,77	4.181.854,96
3. Beteiligungen	1.386.593,12	1.386.593,12
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	387.108,33	366.500,00
5. Sonstige Ausleihungen	502.822,00	25.459.338,78
6. Andere Finanzanlagen	1.659.894,00	255,65
	<u>8.728.080,94</u>	<u>31.483.164,23</u>
	1.803.273.650,44	1.693.727.289,27
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	9.232.315,44	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	49.285,72	1.449.285,72
3. Unfertige Leistungen	102.915.927,00	104.370.407,33
4. Andere Vorräte	186.552,55	190.654,09
	<u>112.384.080,71</u>	<u>106.010.347,14</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.133.971,29	3.667.033,69
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.551.758,45	2.543.235,25
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	382.718,14	393.200,23
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.553.517,96	3.021.755,46
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	986.420,64	5.180.695,30
6. Forderungen gegen Gesellschafter	57.508.335,23	18.510.341,13
7. Sonstige Vermögensgegenstände	30.581.674,77	69.720.140,14
	<u>97.698.396,48</u>	<u>103.036.401,20</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	61.183.903,88	11.585.329,29
	271.266.381,07	220.632.077,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	40,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.387.430,05	4.357.285,35
	<u>4.387.430,05</u>	<u>4.357.325,35</u>
	2.078.927.461,56	1.918.716.692,25
TREUHANDVERMÖGEN	<u>184.833.660,10</u>	<u>177.479.288,35</u>

PASSIVA

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklage	48.039.518,81	48.039.518,81
III. Andere Gewinnrücklagen	480.924.117,70	428.924.117,70
IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	47.437.649,79	47.596.831,95
V. Konzernbilanzgewinn	83.692.902,76	72.896.678,12
VI. Anteile anderer Gesellschafter	7.349.099,41	6.877.822,43
	769.975.518,47	706.867.199,01
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.249.790,00	16.059.819,00
2. Steuerrückstellungen	3.806.735,65	1.080.360,65
3. Sonstige Rückstellungen	37.335.085,68	40.619.008,48
	60.391.611,33	57.759.188,13
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	704.744.482,83	645.561.032,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	287.785.937,86	284.543.975,08
3. Erhaltene Anzahlungen	118.933.203,77	117.219.929,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.705.737,18	8.900.947,66
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.189,59	30.586,37
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.715.136,65	54.841.398,50
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	1.239,59
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.559,61	0,00
9. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.349,09	250.617,67
10. Sonstige Verbindlichkeiten	6.382.719,65	3.928.157,15
	1.209.582.316,23	1.115.277.883,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten	10.301.435,12	8.980.777,97
E. Passive latente Steuern	28.676.580,41	29.831.644,01
	2.078.927.461,56	1.918.716.692,25
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	184.833.660,10	177.479.288,35

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2014

	2014		2013
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	433.456.290,97		406.320.571,99
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.416.766,94		33.412.456,87
c) aus Betreuungstätigkeit	1.645.640,19		1.208.235,57
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.566.547,63		10.081.413,43
		448.085.245,73	451.022.677,86
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.376.198,86	-6.856.758,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		6.907.111,64	9.364.162,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		13.180.466,57	12.880.532,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	238.270.901,01		228.734.113,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.981.427,39		15.788.588,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.724.771,25		4.180.300,64
		251.977.099,65	248.703.002,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	41.928.828,90		42.046.908,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.092.179,59		12.185.788,83
		55.021.008,49	54.232.697,81
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		57.346.802,50	53.761.189,69
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten		0,00	96.207,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		16.160.896,43	14.484.212,75
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		696.186,81	690.059,15
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		36.638,67	25.474,10
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.888.856,53	999.108,85
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		22.966.013,29	23.658.622,52
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		73.698.884,45	73.189.323,94
14. Außerordentliche Erträge		219.561,69	19.960,15
15. Außerordentliche Aufwendungen		2.210.841,00	666.540,00
16. Außerordentliches Ergebnis		-1.991.279,31	-646.579,85
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.416.750,11	7.489.382,28
18. Sonstige Steuern		91.257,77	71.565,67
19. Konzernjahresüberschuss		68.199.597,26	64.981.796,14
20. Gewinnvortrag		15.604.708,78	8.026.285,26
21. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne		111.403,28	111.403,28
22. Konzernbilanzgewinn		83.692.902,76	72.896.678,12

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2014

	2014	2013
	T€	T€
Konzernjahresüberschuss	68.200	64.982
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	57.591	53.815
Zunahme der Rückstellungen	1.477	12.795
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	-765	-744
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.967	-2.316
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.860	12.197
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17.633	-33.429
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	134.309	107.300
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.877	2.531
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-137.732	-126.841
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-58	-284
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	96	99
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.754	-17.938
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-16.222	-4.216
Einzahlungen aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	50.016	50.450
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-102.777	-96.199
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-5.347	-4.753
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	108.585	42.326
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-46.160	-62.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	56.967	-25.438
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	88.499	-14.337
Finanzmittelfonds am 1. Januar	28.285	42.622
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	116.784	28.285
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Liquide Mittel	61.184	11.585
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	55.600	16.700
	116.784	28.285

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr 2014

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	€	€
Stand am 1. Januar 2013	102.532.230,00	48.039.518,81
Kapitalerhöhung	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises		
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2013 / 1. Januar 2014	102.532.230,00	48.039.518,81
Kapitalerhöhung	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2014	102.532.230,00	48.039.518,81

Gewinn- rücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Unterschiedsbetrag aus der Kapital- konsolidierung	Konzern- eigenkapital
€	€	€	€	€
385.624.117,70	6.629.318,63	56.043.487,52	47.425.332,93	646.294.005,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-4.752.575,21	0,00	-4.752.575,21
43.300.000,00	0,00	-43.300.000,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	111.403,28	64.870.392,86	0,00	64.981.796,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	-111.403,28	0,00	0,00	-111.403,28
	248.503,80	35.372,95	171.499,02	455.375,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
428.924.117,70	6.877.822,43	72.896.678,12	47.596.831,95	706.867.199,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-5.346.634,61	0,00	-5.346.634,61
52.000.000,00	0,00	-52.000.000,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	111.403,28	68.088.193,98	0,00	68.199.597,26
0,00	0,00	23.901,04	0,00	23.901,04
0,00	-111.403,28	0,00	0,00	-111.403,28
0,00	471.276,98	30.764,23	-159.182,16	342.859,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
480.924.117,70	7.349.099,41	83.692.902,76	47.437.649,79	769.975.518,47

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2014

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

Allgemeines

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 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.

Abweichend vom Formblatt wurden auf der Aktivseite der Posten Andere Finanzanlagen und auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung eingefügt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte 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 konzerninterne Bilanzierungs- und Kontierungsrichtlinie wurde von den Konzerngesellschaften bei der Erstellung ihrer Einzelabschlüsse beachtet.

Konsolidierungskreis

Ein Konzernabschluss für die ABG-Gruppe wurde erstmals zum 31. Dezember 1993 aufgestellt. Die FRANKFURT HOLDING GmbH (bis 31. Dezember 1995 Muttergesellschaft) wurde am 19. Dezember 1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (bis 31. Dezember 1995 Toch-

tergesellschaft) verschmolzen. Gleichzeitig wurde eine Umfirmierung in ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, durchgeführt. Seitdem ist die Gesellschaft das Mutterunternehmen i. S. d. § 290 HGB.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 14 (Vorjahr 13) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (nachfolgend „ABG“ genannt) unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (nachfolgend kurz „FAAG“ genannt) als Tochterunternehmen der ABG ist ihrerseits Mutterunternehmen. Die FAAG hat von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB Gebrauch gemacht und wie im Vorjahr keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 erstellt.

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

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

ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Mit Kommanditanteilskaufvertrag vom 14. Mai 2012 erwarb die ABG mit Wirkung zum 31. Juli 2014 94,0 % der Kommanditanteile an der ABG BelVivo GmbH & Co. KG (vormals Europaviertel Baufeld 4 d GmbH & Co. KG, Essen).

Eine detaillierte Übersicht über die Beteiligungsstruktur ist als Anlage zum Anhang beigefügt. 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.

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

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

Die nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen weisen zum 31. Dezember 2014 insgesamt Vermögensgegenstände i. H. v. T€ 45.173 (Vorjahr T€ 49.539) sowie Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 35.791 (Vorjahr T€ 41.199) auf.

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

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

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgte bei Erstkonsolidierungen vor dem 1. Januar 2010 nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. Hierbei wird das anteilige Eigenkapital der Tochterunternehmen mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung verrechnet. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile

an der Hellerhof GmbH in 2006 entstandene aktive Unterschiedsbetrag (T€ 674) wird offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Bei Erstkonsolidierungen nach dem 1. Januar 2010 wird bei der Kapitalkonsolidierung aufgrund der durch das BilMoG geänderten Konsolidierungsvorschriften die sogenannte Neubewertungsmethode angewandt.

Die **Equity-Bilanzierung** erfolgt ebenfalls nach der Buchwertmethode. Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2014 der assoziierten Unternehmen.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den **Stichtag** des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2014, erstellt.

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

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

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2014

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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. Fremdkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen.

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 25-33 Jahren linear abgeschrieben. Bei den Außenanlagen wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt. Ältere Gebäude werden zum Teil degressiv abgeschrieben.

Soweit erforderlich, werden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei den **anderen Vorräten** (im wesentlichen Heizöl, Betriebsmittel, Instandhaltungsmaterial) erfolgte die

Bewertung zu Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode.

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

Im Übrigen sind die **Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel** mit dem Nennwert angesetzt.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat November 2014 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,53 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK Frankfurt am Main beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen

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

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen ungewisse Verbindlichkeiten und im Geschäftsjahr 2014 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 nachgeholt worden sind. Die Rückstellungen wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Dabei sind künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gem. § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr verpflichtend vorzunehmen.

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

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

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2014

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 **Anlagen-
spiegel** zu ersehen.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand	Zugang	Zugang aus der	Zugang aus der	Abgang
	01.01.2014		Erstkonsolidierung	Equity-Bewertung	
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10.675.586,52	58.390,12	0,00	0,00	1.509.365,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.510.029.139,86	43.969.501,42	42.446.160,00	0,00	996.002,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	438.660.065,66	8.600.200,21	0,00	0,00	551.566,52
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.643.986,22	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	490.399,58	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	10.748.578,32	1.704.578,47	0,00	0,00	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	10.918.516,25	553.754,49	0,00	0,00	23.331,40
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.612.336,75	4.250.989,78	0,00	0,00	3.738.391,23
8. Anlagen im Bau	132.195.206,88	87.740.153,11	0,00	0,00	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	2.005.992,47	1.231.648,03	0,00	0,00	77.653,51
10. Geleistete Anzahlungen	2.628.120,24	2.981,91	0,00	0,00	0,00
	3.158.932.342,23	148.053.807,42	42.446.160,00	0,00	5.386.944,89
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.621,72	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	4.846.096,81	0,00	0,00	765.049,87	0,00
3. Beteiligungen	1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	366.500,00	93.500,00	0,00	0,00	72.891,67
5. Sonstige Ausleihungen	25.459.338,78	0,00	-24.933.913,00	0,00	22.603,78
6. Andere Finanzanlagen	255,65	1.659.894,00	0,00	0,00	255,65
	32.147.406,08	1.753.394,00	-24.933.913,00	765.049,87	95.751,10
ANLAGEVERMÖGEN	3.201.755.334,83	149.865.591,54	17.512.247,00	765.049,87	6.992.060,99

Abschreibungen					Buchwert			
Umbuchung (+) (-) €	Stand 31.12.2014 €	Stand 01.01.2014 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+) (-) €	Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2014 €	Stand Vorjahr €
0,00	9.224.611,64	10.012.844,42	197.007,62	1.509.334,00	0,00	8.700.518,04	524.093,60	662.742,10
85.579.410,61	2.681.028.209,66	1.201.945.537,69	45.812.737,12	727.563,91	3,05	1.247.030.713,95	1.433.997.495,71	1.308.083.602,17
1.988.031,64	448.696.730,99	250.423.726,61	9.159.432,24	3.500,00	0,00	259.579.658,85	189.117.072,14	188.236.339,05
-258.934,05	19.385.052,17	3.122.712,58	0,00	0,00	-3,05	3.122.709,53	16.262.342,64	16.521.273,64
0,00	490.399,58	87.327,60	0,00	0,00	0,00	87.327,60	403.071,98	403.071,98
0,00	12.453.156,79	5.715.973,32	383.858,99	0,00	0,00	6.099.832,31	6.353.324,48	5.032.605,00
107.115,19	11.556.054,53	7.993.248,25	345.218,68	23.331,40	0,00	8.315.135,53	3.240.919,00	2.925.268,00
0,00	32.124.935,30	28.062.433,24	1.448.547,85	3.722.470,00	0,00	25.788.511,09	6.336.424,21	3.549.903,51
-86.056.309,57	133.879.050,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.879.050,42	132.195.206,88
-1.313.417,77	1.846.569,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.846.569,22	2.005.992,47
-45.896,05	2.585.206,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.585.206,10	2.628.120,24
0,00	3.344.045.364,76	1.497.350.959,29	57.149.794,88	4.476.865,31	0,00	1.550.023.888,86	1.794.021.475,90	1.661.581.382,94
0,00	88.621,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.621,72	88.621,72
0,00	5.611.146,68	664.241,85	243.863,06	0,00	0,00	908.104,91	4.703.041,77	4.181.854,96
0,00	1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12	1.386.593,12
0,00	387.108,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	387.108,33	366.500,00
0,00	502.822,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.822,00	25.459.338,78
0,00	1.659.894,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.659.894,00	255,65
0,00	9.636.185,85	664.241,85	243.863,06	0,00	0,00	908.104,91	8.728.080,94	31.483.164,23
0,00	3.362.906.162,25	1.508.028.045,56	57.590.665,56	5.986.199,31	0,00	1.559.632.511,81	1.803.273.650,44	1.693.727.289,27

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2014

Unter den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 86.747) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 16.169) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

- Forderungen aus der Vermietung
T€ 0 (Vj. T€ 26)
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen
T€ 0 (Vj. T€ 317)
- Forderungen aus anderen Lieferungen
und Leistungen T€ 477 (Vj. T€ 432)
- Sonstige Vermögensgegenstände
T€ 5.148 (Vj. T€ 4.997)

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen geleistete Sicherheiten an Lieferanten, Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

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

Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** entspricht dem Stammkapital des Mutterunternehmens. Es beträgt am Bilanzstichtag T€ 102.532 (Vorjahr: 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 wurden vom Mutterunternehmen T€ 5.347 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 aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes gem. Art. 67 Abs. 1 EGHGB unter den **Pensionsrückstellungen** zuvor nicht bilanzierte Verpflichtung zum Bilanzstichtag des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2014 vollständig zugeführt. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des BilMoG nunmehr voll dotiert.

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

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Gewährleistung		
und Schadenersatz	2.976	2.203
Modernisierungsmaßnahmen	3.217	7.197
Instandhaltung	4.980	4.457
Betriebskosten	18.330	18.636
Personalbezogene		
Verwaltungsaufwendungen	6.093	6.343
Andere	1.739	1.783
	37.335	40.619

Verbindlichkeiten

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

In den **erhaltenen Anzahlungen** sind die Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Beratungsleistungen, 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 **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.042.690,80 (Vorjahr € 402.737,84) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 3.345,78 (Vorjahr € 4.807,22).

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

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
Unfertige Leistungen	5.768.704,24	6.916.061,18
Forderungen aus		
- Vermietung	6.502,41	22.081,82
- Betreuungstätigkeit	363.322,37	45.687,39
- anderen Lieferungen und Leistungen	1.917.242,21	1.318.553,87
Sonstige Vermögensgegenstände	977.924,48	566.503,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	266.521.792,29	261.967.407,83
Erhaltene Anzahlungen	6.308.984,45	7.094.765,59
Verbindlichkeiten aus		
- Vermietung	95.616,28	64.475,77
- Lieferungen und Leistungen	2.962.728,11	3.198.637,63
Sonstige Verbindlichkeiten	1.379.690,83	3.116.150,91

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2014

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2014

Verbindlichkeiten (in Klammern jeweils Vorjahr)	Summe der Verbindlichkeiten €	unter einem Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art und Form der Sicherheit:
gegenüber Kreditinstituten	704.744.482,83 (645.561.032,01)	38.427.817,05 (30.262.047,59)	132.621.002,32 (114.706.374,86)	533.695.663,46 (500.592.609,56)	689.525.172,95 (627.265.491,26)	Grund- pfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	287.785.937,86 (284.543.975,08)	7.587.423,00 (6.813.875,37)	25.529.215,31 (25.181.973,36)	254.669.299,55 (252.548.126,35)	286.481.956,86 (283.331.823,13)	Grund- pfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen	118.933.203,77 (117.219.929,10)	118.933.203,77 (117.219.929,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	7.705.737,18 (8.900.947,66)	7.705.737,18 (8.900.947,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Betreuungstätigkeit	37.189,59 (30.586,37)	37.189,59 (30.586,37)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	83.715.136,65 (54.841.398,50)	66.294.973,27 (54.633.917,65)	17.420.163,38 (207.480,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (1.239,59)	0,00 (1.239,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	27.559,61 (0,00)	(27.559,61) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	250.349,09 (250.617,67)	250.349,09 (250.617,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.382.719,65 (3.928.157,15)	6.382.719,65 (3.928.157,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.209.582.316,23 (1.115.277.883,13)	245.646.972,21 (222.041.318,15)	175.570.381,01 (140.095.829,07)	788.364.963,01 (753.140.735,91)	976.007.129,81 (910.597.314,39)	

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

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

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 339.164 (Vj. T€ 319.564), Umlagen und Gebühren von T€ 93.535 (Vj. T€ 85.995), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 130 (Vj. T€ 134) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 521 (Vj. T€ 576).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind unter anderem T€ 2.145 (Vj. T€ 2.506) Erträge aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 703 (Vj. T€ 1.309), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 401 (Vj. T€ 419) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 579 (Vj. T€ 915), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 3.225 (Vj. T€ 2.050) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadensersatzleistungen von T€ 2.982 (Vj. T€ 2.195) sowie Zuschüsse von T€ 1.295 (Vj. T€ 1.479) enthalten.

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

	T€	(Vorjahr T€)
Betriebskosten	102.292	(98.555)
Instandhaltung	112.127	(108.939)
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.852	(21.240)
	238.271	228.734)

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** beinhalten im Wesentlichen Fremdhono-

rare für Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Pachtzahlungen an die Stadt Frankfurt am Main für gepachtete Parkeinrichtungen und Erbbauzinsen.

Die **Aufwendungen für Altersversorgung** belaufen sich auf € 5.357.916,79 (Vj. € 4.077.117,42).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Verwaltungskosten von T€ 8.753 (Vj. T€ 9.312) und Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen von Forderungen von T€ 2.378 (Vj. T€ 2.230) enthalten.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** betrifft Zuschreibungen auf Beteiligungen an der Merton Wohnprojekt GmbH und der ABGnova GmbH sowie Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert an der CP Campus Projekte GmbH und an der MainWERT GmbH.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 875 (Vj. T€ 901) den Zinsanteil aus der Veränderung der Pensionsrückstellungen.

Unter den **außerordentlichen Aufwendungen** werden nach § 277 Abs. 4 HGB die Aufwendungen ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Bei den Aufwendungen handelt es sich um den Aufstockungsbetrag aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG (T€ 2.211; Vj. T€ 666).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Hiermit verrechnet wurden Erträge aus Steuererstattungen für Vorjahre infolge der Ergebnisse von Betriebsprüfungen von T€ 4.283 (Vj. T€ 0) und Erträge aus der Verminderung des passiven latenten Steuerpostens von T€ 1.155 (Vj. Aufwand von T€ 341).

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

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2014

Ergänzende Angaben

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

	T€	(Vorjahr T€)
Neubauten und Modernisierung	138.318	(140.344)
Erbbauszinsverpflichtungen	48.545	(42.045)
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	23.721	(35.968)
Verpflichtungen aus Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	107.618	(113.459)
	318.202	(331.816)

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2014 in Höhe von T€ 1.263 (Vj. T€ 1.272).

Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus Bürgschaften. 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 € 184.833.660,10 (Vorjahr € 177.479.288,35) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 137.893.534,41 (Vorjahr € 134.823.682,74),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 323.123,81 (Vorjahr € 300.905,25),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“ € 1.567.308,05 (Vorjahr € 420.303,18),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zu Gunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionkonten und gesperrten Sparbüchern € 45.049.693,83 (Vorjahr € 41.934.397,18).

Im Geschäftsjahr 2014 waren im Konzern durchschnittlich 797 (Vj. 812) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 695 vollzeit- und 102 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 203, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 8 und für sonstige Leistungen auf T€ 0.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 489 (Vj. T€ 475).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 4.625 (Vj. T€ 4.251) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2014 Pensionszahlungen von T€ 369 (Vj. T€ 349) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2014 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4 (Vj. T€ 6).

Frankfurt am Main, 30. April 2015

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Beteiligungsübersicht

des Konzerns ABG FRANKFURT HOLDING

Konsolidierungskreis

	Höhe des Anteils am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres	Stichtag der vorliegenden Information	Anteils- eigner
	%	T€	T€		
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen					
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main *** 1)	86,83	61.202	7.194	31.12.2014	ABG
Frankfurter Aufbau-AG, Frankfurt am Main *) 1)	96,80	70.545	43.067	31.12.2014	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main *** 1)	92,09	27.129	1.085	31.12.2014	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main *** 1)	98,81	106.609	-111	31.12.2014	ABG
ABG Erste Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	100,00	-5	-17	31.12.2014	ABG
ABG Zweite Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	100,00	-402	-417	31.12.2014	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	100,00	-183	-195	31.12.2014	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	94,00	-1.254	-398	31.12.2014	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main 1)	94,00	-749	-587	31.12.2014	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *) 1)	100,00	25	-2.735	31.12.2014	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	26	2.401	31.12.2014	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	4.000	1.372	31.12.2014	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	25	343	31.12.2014	FAAG
Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	133	1.110	31.12.2014	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)					
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	9	-8	31.12.2014	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	9	-8	31.12.2014	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	15	-3	31.12.2014	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)					
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main	50,00	173	38	31.12.2014	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,00	189	-138	31.12.2014	ABG
MainWERT GmbH, Bietigheim - Bissingen	50,00	1.919	292	31.12.2014	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main	50,00	7.101	1.200	31.12.2014	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	50,00	-737	-202	31.12.2013	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen					
book-n-drive Mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden 2)	33,33	120	310	31.12.2014	ABG
Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main 2)	40,00	6.016	-4	31.12.2013	ABG (20,0 %; Hellerhof 20,0 %)

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

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

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG

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

Die mit 1) gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB 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 Abschlussprüfers

Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß §317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die

Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 2. Juni 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Nienhoff)
Wirtschaftsprüferin

(Korting)
Wirtschaftsprüfer

Impressum

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

KONZEPTION, GESTALTUNG UND TEXT

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH,
Abt. Unternehmenskommunikation

FOTOGRAFIE

Alex Kraus, Frankfurt am Main
Ralf H. Pelkmann (Seite 11)
Jochen Müller (Seiten 14-15)
Christoph Mäckler Architekten (Seiten 24-27)
Archiv ABG FRANKFURT HOLDING

DRUCK

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main





ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Niddastraße 107
60329 Frankfurt am Main

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

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