



GESCHÄFTSBERICHT 2015

ABG FRANKFURT HOLDING



Kennzahlen 2015

Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	2015	2014	2013	2012	2011
Wohnungen (Anzahl)	51.165	50.661	50.269	49.672	49.497
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	949	956	953	949	905
Parkplätze (Anzahl)	32.057	30.768	29.650	28.723	28.717
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	789	797	812	840	872
Instandhaltung (TEUR)	115.103	112.127	108.939	110.245	103.150
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	175.562	148.056	131.719	128.757	111.439
Anlagevermögen (TEUR)	1.913.041	1.803.273	1.693.727	1.553.779	1.470.882
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	973.442	1.011.862	930.313	924.427	924.647
EBITDA (Mio EUR)	185	151	150	131	131
Bilanzsumme (TEUR)	2.148.219	2.078.927	1.918.717	1.850.943	1.862.812
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	90.627	68.200	64.982	49.971	53.632
Bilanzielle Eigenkapital-Quote (%)	37,4	34,8	34,4	32,4	29,7
Umsatzerlöse (TEUR)	456.738	448.085	451.023	428.862	406.867

GESCHÄFTSBERICHT 2015

ABG FRANKFURT HOLDING

Im Geschäftsjahr 2015 hat die ABG FRANKFURT HOLDING die Entwicklung des Unternehmens im 125. Jahr seiner Existenz kontinuierlich fortschreiben können. Dieser Geschäftsbericht für das vergangene Jahr vermittelt Etappen dieses Prozesses.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.



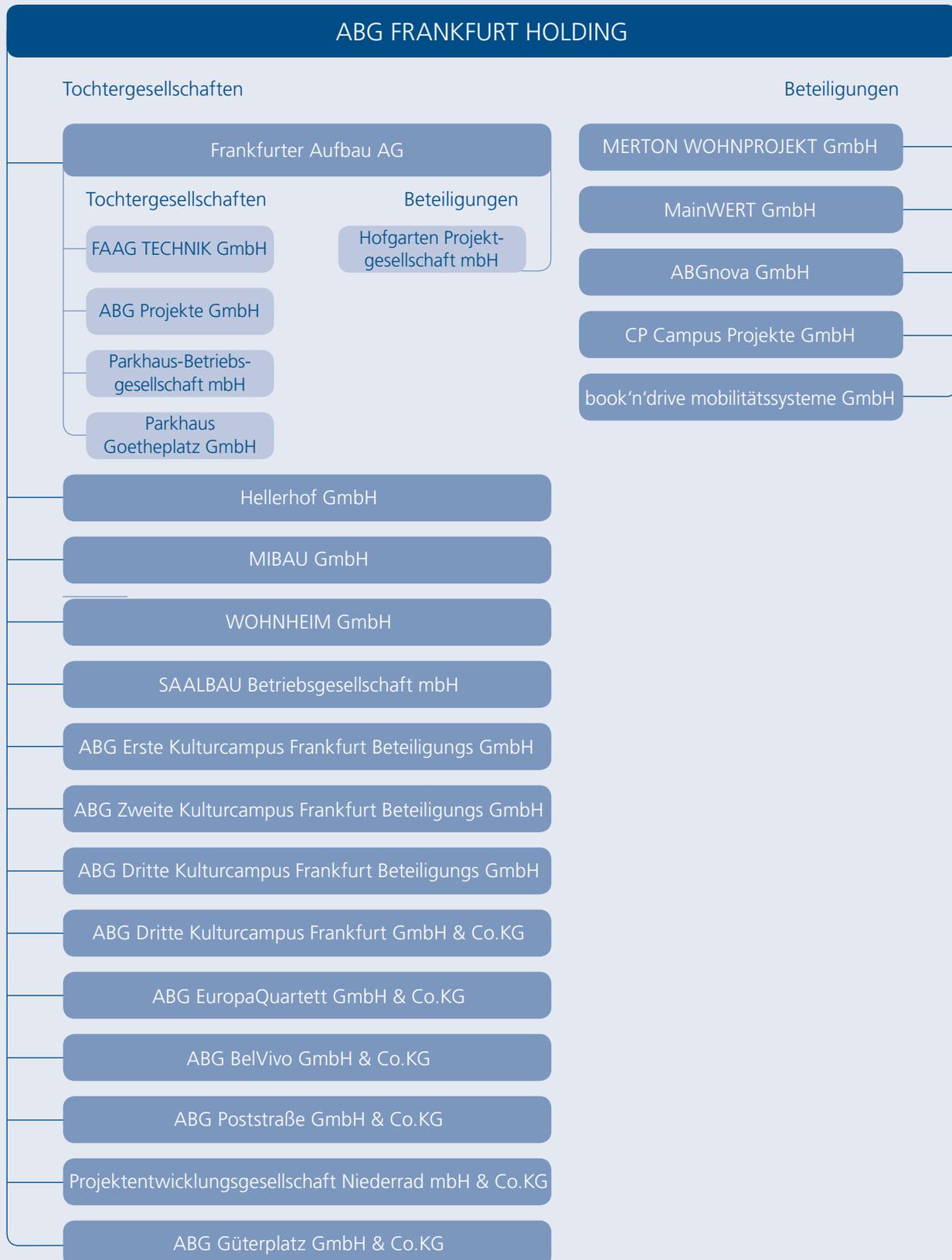
Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
der ABG FRANKFURT HOLDING



Ralf Hübner
Geschäftsführer der
ABG FRANKFURT HOLDING

Konzernstruktur

des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns



04 Konzernstruktur

06 Vorwort „Wir versorgen Frankfurt mit Wohnraum“

Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

10 Projekte 2015

- 12 Umzug in neue Konzernzentrale
- 14 Das Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße
- 18 Niederrad: Wohnungsbau in der Bürostadt
- 20 Erster Bauabschnitt am Kulturcampus fertiggestellt
- 22 Europaviertel: Neues Bauprojekt am Güterplatz
- 24 Flüchtlingsunterkünfte in Frankfurt
- 26 Die soziale Stadt im Fokus
- 28 Belegungsankäufe zum Erhalt des sozialen Wohnungsbaus
- 30 Umbau des Krankenhauses Nordwest
- 32 Nachbar Offenbach: Das Senefelder Quartier

36 Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

- 37 Lagebericht 2015
- 46 Bilanz zum 31. Dezember 2015
- 48 Gewinn- und Verlustrechnung 2015
- 49 Anhang 2015
- 66 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 67 Bericht des Aufsichtsrates der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

68 Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING Konzern

- 69 Konzernlagebericht 2015
- 76 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015
- 78 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 79 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 80 Konzern-Eigenkapitalpiegel 2015
- 82 Konzernanhang 2015
- 95 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

97 Impressum

„Wir sind ein Wirtschaftsunternehmen

Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG



*Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING (re.)
mit Architekt Karl Dudler (li.) und Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann.*

mit sozialem Auftrag“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2015 ist für die ABG FRANKFURT HOLDING wiederum ein sehr gutes Jahr gewesen. Basis unseres Erfolgs ist das Prinzip Verantwortung: Die ABG ist ein Wirtschaftsunternehmen, das einen sozialen Auftrag hat. Sozial, fortschrittlich, wirtschaftlich – mit diesen Leitmotiven setzen wir Maßstäbe.

Die ABG FRANKFURT HOLDING sieht sich in diesem Sinne in einer Tradition, die für uns maßgeblich ist. Seit den Anfängen des Unternehmens geht es darum, einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Frankfurter Bevölkerung mit Wohnraum zu leisten.

Die Anfänge des Unternehmens gehen auf das Jahr 1890 zurück. So konnten wir im vorigen Jahr auf unsere 125-jährige Geschichte zurückblicken. Das taten wir gemeinsam mit unseren Mietern. Zusammen erinnerten wir an die weitsichtige Entscheidung engagierter Mitbürger, damals eine Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, um auf die rasante Nachfrage nach Wohnraum in der hohen Zeit der Industrialisierung zu reagieren und einen wirksamen Akzent dafür zu setzen.

Doch der Rückblick half uns nicht über die Zäsuren hinweg, die sich zu Beginn der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts für das Unternehmen auftraten. Um die ABG stand es damals nicht gut. Unter den fünf städtischen Wohnungsgesellschaften in Frankfurt am Main machte allein die Frankfurter Aufbau AG Gewinne, die anderen hielten sich notdürftig und unter Verzicht auf dringend notwendige Sanierungen über Wasser. Der Zustand ihrer Wohnungen war katastrophal. Die ABG stand nicht in gutem Ruf, gemeinhin galten Objekte des Unternehmens bereits aus der Ferne als bemitleidenswert anzusehen.

Es musste unbedingt etwas passieren, stand für die neue Mannschaft an der Spitze des Unternehmens außer Frage. Denn völlig klar gewesen ist: So konnte es mit dem Unternehmen nicht weitergehen. In dieser Situation startete die ABG FRANKFURT HOLDING ein groß angelegtes Programm der Instandhaltung und der Modernisierung für ihre Wohnungen.

„Wir sind ein Wirtschaftsunternehmen

Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG

Aber wir ließen auch nicht außer Acht, dass sich die Zeiten mit den Ansprüchen der Menschen nach einer verlässlichen, aber auch bezahlbaren Energieversorgung ihrer Wohnungen wandelten: Angesichts der steigenden Energiekosten sollte das Bestreben um „eine Energiewende“ auch eine Entlastung für das eigene Portemonnaie bringen.

„Die Energiewende“ fängt in den Kommunen an. Auf dieses Leitmotiv hat sich die ABG FRANKFURT HOLDING im vergangenen Vierteljahrhundert eingeschrieben. In den Anfängen des Unternehmens ging es um die Versorgung mit Wohnraum und damit auch um die soziale Frage. Heute geht es um eine Herausforderung vergleichbarer Dimension, denn mit der Energiewende lassen sich erst die Voraussetzungen für die Lebensbedingungen künftiger Generation schaffen.

Unsere Antwort darauf ist das Bauen von Passivhäusern. Pionier des Passivhauses ist die ABG FRANKFURT HOLDING, die mittlerweile mehr als 2500 Wohnungen in dieser Bauweise gefertigt hat.

Das Programm der ABG heißt „Wohnen für Alle“. Mit mehr als 51000 Wohnungen bietet der Wohnungs- und Immobilienkonzern der Stadt Frankfurt am Main Wohnraum für fast ein Fünftel der Frankfurter Bevölkerung an und sorgt so für den Zusammenhalt einer wachsenden Bevölkerung.

Die Mieten der ABG liegen unter dem Durchschnitt, im Mittel fallen im freifinanzierten Bereich pro Quadratmeter 7,74 Euro an. Im Vergleich dazu gibt der Wohnungsmarktbericht der Industrie- und Handelskammer die durchschnittliche Miete im Bezirk der IHK Zeitungsberichten zufolge mit 9,94 pro Quadratmeter an. Das heißt: Die Mieter der ABG liegen bis zu 24 Prozent unter diesem Wert.

Zu diesem Programm der Versorgung der Mieter gehört auch der geförderte Wohnungsbau. Die ABG errichtet rund 40 Prozent ihrer Neubauten als geförderte Wohnungen. Damit liegt Frankfurt im Maßstab der Republik weit vorne.

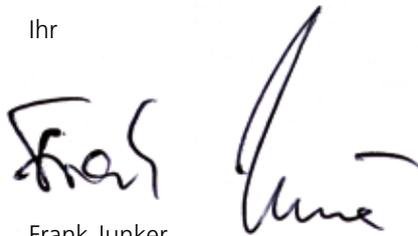
mit sozialem Auftrag“

Fast die Hälfte der geförderten Wohnungen in Frankfurt findet sich im Eigentum der ABG. Das ist ein Beleg für das große Engagement der ABG im Frankfurter Wohnungsmarkt. Die ABG lebt nach dem Motto „Wohnen für Alle“: Es sollte keine abgegrenzten Viertel geben, in denen sich soziale und damit gesellschaftliche Zuschreibungen und Zuordnungen bereits von der Straße aus erkennen ließen.

Im Geschäftsjahr 2015 hat die ABG FRANKFURT HOLDING wieder Substanz gebildet, um neue Wohnungen bauen zu können. Die Gesellschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss in Höhe von 78,9 Millionen Euro. Der Konzern setzte damit die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre fort. In den nächsten Jahren plant das Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von rund 2,4 Milliarden Euro. Errichtet werden sollen rund 6500 Wohnungen, davon 38 Prozent öffentlich gefördert. 2015 ist erneut ein Jahr der Zäsuren gewesen. Denn unsere Bemühungen für den Klimaschutz und die Energieeffizienz blieben nicht beim Bau von Passivhäusern stehen. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt entstand mit dem Aktiv-Stadthaus eines der innovativsten Gebäude des Geschosswohnungsbaus in Europa, das so konzipiert ist, dass es mehr Energie erzeugt als seine Bewohnerinnen und Bewohner verbrauchen.

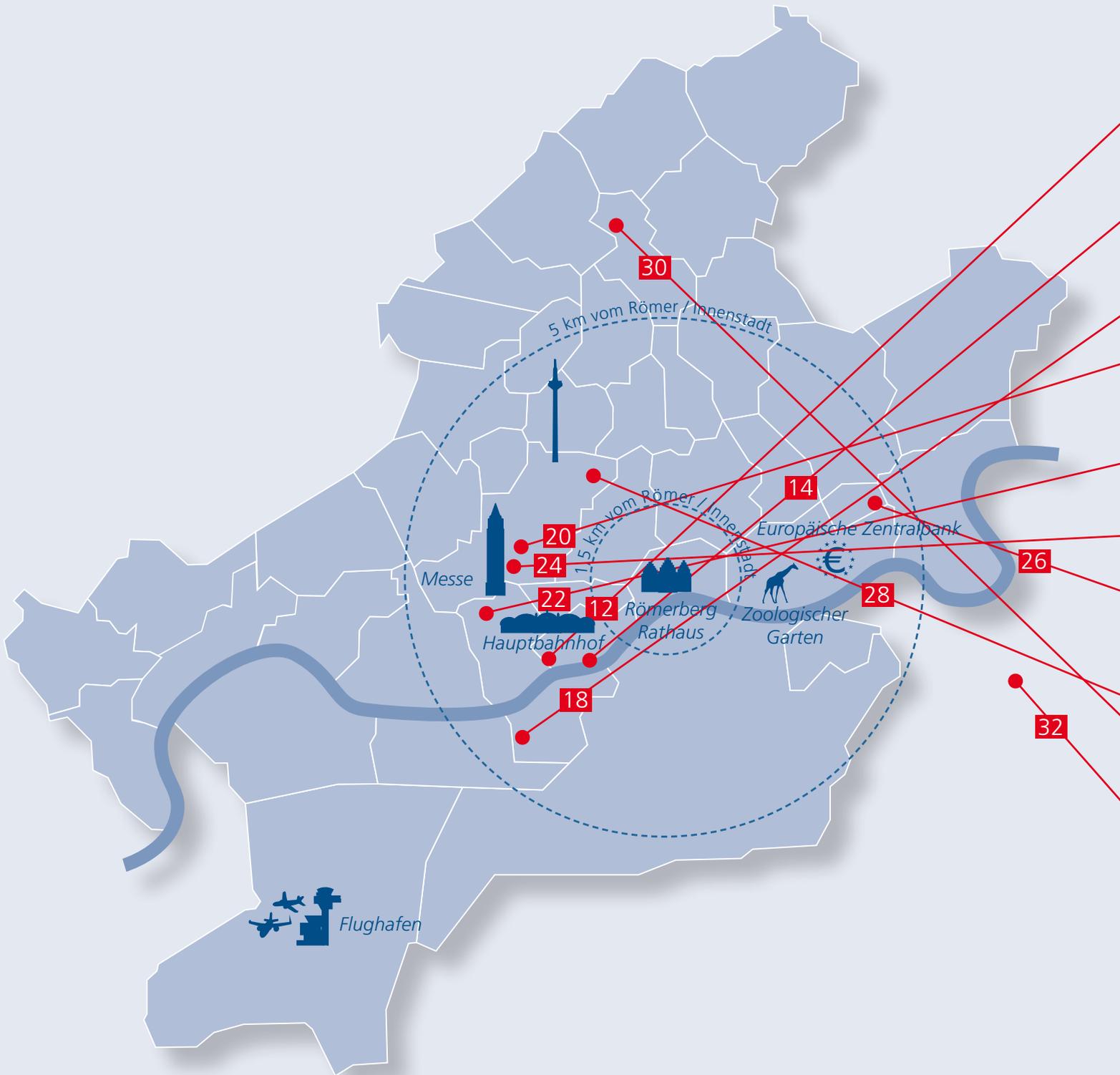
In diesem Sinne sehen wir voller Zuversicht den laufenden Dingen entgegen,

Ihr



Frank Junker,
Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING

Projekte 2015





12 **Neue Welt**

Anfang 2015 zog die ABG FRANKFURT HOLDING in die Niddastraße um



14 **Die Zukunft beginnt in Frankfurt**

Mit dem Aktiv-Stadthaus setzt die ABG Maßstäbe künftiger Energieeffizienz



18 **Andere Wege**

In Niederrad wagt sich die ABG an ein Pionierprojekt für die Schaffung von Wohnraum



20 **Auftakt in Dur**

Start des Projekts Kulturcampus Frankfurt



22 **Frankfurts Impuls für Wachstum**

ABG schafft am Güterplatz ein Entrée zum Europaviertel



24 **Neues Zuhause Frankfurt**

Flüchtlinge finden ein festes Dach über dem Kopf



26 **Die soziale Stadt im Fokus**

Frankfurt setzt im Wohnungsbau eigene Akzente



28 **Den Nachwuchs im Blick**

Belegungsankäufe, die auch studentisches Wohnen fördern



30 **Im laufenden Betrieb**

FAAG TECHNIK sorgt für den Umbau des Krankenhauses Nordwest



32 **Leben in der Metropolregion**

Nach der Hafensinsel entsteht das zweite Großprojekt der ABG in Offenbach

Projekte 2015

Neue Konzern-Zentrale





Neue Welt

Anfang 2015 zog die ABG FRANKFURT HOLDING in die Niddastraße um

Der Umzug der ABG FRANKFURT HOLDING in die Niddastraße brachte Anfang 2015 insgesamt 470 Mitarbeiter an dem neuen Standort zusammen. In den Neubau an zentraler Stelle mitten in der Stadt und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof zog die Gesellschaft als Mieterin ein.

Errichtet wurde das sechsstöckige Gebäude in Passivhaus-Bauweise von dem Frankfurter Projektentwickler Groß+Partner. Neben der neuen Zentrale der ABG, die bis dahin in der Elbestraße Quartier genommen hatte, entstand ein Wohnhaus mit 67 geförderten Wohnungen. Die ABG erwarb diese Wohnungen, die zur Poststraße hin an einen neu angelegten Park angrenzen. Sie nehmen architektonisch die Handschrift der von Poststraße, Niddastraße und Rudolfstraße eingegrenzten neuen Zentrale auf.

In den Neubau an der Niddastraße, der Mittelpunkt eines neuen Quartiers zwischen Mainzer Landstraße und Hauptbahnhof ist, zogen 470 Mitarbeiter von ABG, FAAG, FAAG TECHNIK und SAALBAU ein. Mit dem Umzug konnte die Gesellschaft frühere Standorte in der Elbestraße (ABG), in der Gutleutstraße (FAAG) sowie in der Eschersheimer Landstraße (SAALBAU) aufgeben.

Die ABG bekannte sich nach den Worten ihres Vorsitzenden der Geschäftsführung, Frank Junker, mit der Entscheidung für den neuen Standort „ausdrücklich zum Bahnhofsviertel“. Das neue Quartier ist vom Hauptbahnhof aus mit U-Bahnen und verschiedenen S-Bahnen gut zu erreichen. Im Vorfeld des Kopfbahnhofs halten auch Linien diverser Straßenbahnen.

Die zentrale Lage im Herzen der Stadt steht ganz im Namen der umfassenden Kundenorientierung unter einem Dach: Mieter der Wohnungen nutzen die kurzen Wege zur ABG, Nutzer der Bürgerhäuser wählen den Kontakt zur SAALBAU.

Projekte 2015

Das Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße





Die Zukunft beginnt in Frankfurt

Mit dem Aktiv-Stadthaus setzt die ABG Maßstäbe künftiger Energieeffizienz

Mitten in der Stadt nahm sich die ABG FRANKFURT HOLDING vor, den Beweis zu liefern, dass Mieter unter eigener Regie Energie effizient nutzen können: Im Aktiv-Stadthaus, das in der Speicherstraße entstand, wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Die ABG nutzte ein ungewöhnlich schmales Grundstück, das mit neun Metern Breite und 150 Metern Länge bis dahin als Parkplatz gedient hat; entstehen sollte ein Gebäude, das unweit des Hauptbahnhofs den Mietern auch die Möglichkeit des Carsharings bietet. Errichten wollte die ABG ein energieeffizientes Gebäude, das für die Zukunft des umweltfreundlichen Bauens und des energiebewussten Wohnens Maßstäbe setzt. Entstanden ist das Aktiv-Stadthaus mit 74 Mietwohnungen in exponierter Lage.

Es gilt als Vorzeige-Projekt. Und die ersten Reaktionen der Mieter zeigen: Sie sind in großer Mehrheit „sehr zufrieden mit ihrem neuen Wohnen“ und sie würden sofort wieder in eine solche Wegmarkierung der Energieeffizienz ziehen.

Ambitionierte Ziele

Deutschland setzt sich beim Klimaschutz und der Energiewende ambitionierte Ziele. Mit dieser Charakterisierung begann der Bericht zur Eröffnung des Aktiv-Stadthaus im Juli 2015 mit von Bundesministerin

Barbara Hendricks und Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann. „Es freut mich, heute dieses große Mehrfamilienhaus als ein weiteres Pilotprojekt in meiner Netzwerkinitiative Effizienzhaus Plus begrüßen zu können. In Frankfurts Zentrum bereichert dieser innovative Neubau das Stadtbild, schafft notwendigen bezahlbaren Wohnraum und erzeugt gleichzeitig über ein Jahr mehr Energie als deren Bewohner für Heizung, Warmwasser, Hausstrom und Mobilität verbrauchen“, sagte Ministerin Hendricks. Mit dem Projekt Speicherstraße setze Frankfurt wieder Maßstäbe, sagte Oberbürgermeister Peter Feldmann, der zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der ABG FRANKFURT HOLDING ist: „Frankfurt positioniert sich mit diesem Projekt erneut als Stadt der Energiewende und des wissenschaftlichen Fortschritts.“

Es ist das erste Mehrfamilienhaus mit 74 Wohneinheiten im Effizienzhaus Plus Standard in Europa, dem vorbildlich der Wandel gelingt vom Energie verbrauchenden zum Energie erzeugenden Gebäude. Seine Energie zur Stromerzeugung gewinnt es über 330 Photovoltaik-Module an der Fassade und rund 1.000 Hocheffizienzmodule auf dem Dach. Der damit erzeugte Strom wird in einer Batterie im Keller des Hauses gespeichert. Dadurch kann der Strom auch nachts genutzt werden. Wärme und Warmwasser wird über

Projekte 2015

Das Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße





eine Wärmepumpe bereitgestellt, die mit dem gewonnenen Solarstrom betrieben wird. Die Wärmepumpe nutzt als Wärmequelle den nahegelegenen Abwasserkanal.

Die Bauweise des Hauses ist auf einen möglichst geringen Energieverbrauch ausgelegt. Über ein Display kann jeder Mieter des Aktiv-Stadthauses den jeweiligen Energieverbrauch mit der aktuellen Stromerzeugung vergleichen. Ziel ist es, Erzeugung und Verbrauch aufeinander abzustimmen, ohne dass der Mieter sich dabei einschränken muss. Dadurch soll die Ausnutzung des erzeugten Stroms im Aktiv-Stadthaus erhöht und der Bezug von externem Strom aus dem öffentlichen Netz möglichst gering gehalten werden. Abgerundet wird das mieterfreundliche Konzept durch ein Carsharing-Angebot mit Elektrofahrzeugen. Die Fahrzeuge erhalten den zum Fahren benötigten Strom aus der Batterie des Gebäudes. Über Tablet-Bildschirme und Apps sind die Mieter jederzeit informiert über ihre Verbräuche in Relation zu ihren Budgets.



Ästhetischer Genuss

Das Projekt Aktiv-Stadthaus liefert den Beleg dafür, dass nachhaltiges Bauen und ansprechende Ästhetik kein Widerspruch sein müssen. Manfred Hegger ist der Architekt des Aktiv-Stadthauses und gilt als Vordenker des energieeffizienten Bauens. Beim Bau wurde auf eine Kombination aus gut gedämmter Gebäudehülle, effizienter Gebäudetechnik, regenerativen Energien und sparsamen Haushaltsgeräten im A+++-Standard gesetzt. Die Gebäude-Richtlinie der Europäischen Union sieht für das Jahr 2020 vor, Neubauten nur noch als Niedrigstenergiegebäude zu errichten. In diesem Zusammenhang kommt dem Gebäude für die Forschung eine besondere Bedeutung zu. Die Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) begleitet das Projekt, in dem zum ersten Mal im großen Maßstab des Geschosswohnungsbaus Erkenntnisse getestet werden, die sich bislang nur in Einfamilienhäusern sammeln ließen.

PROJEKT

Aktiv-Stadthaus

74 freifinanzierte Wohnungen
2 Gewerbeeinheiten
10 Stellplätze
Carsharing-Angebot

Investition:
23,5 Millionen Euro

Projekte 2015

Wohnungsbau in der Bürostadt Niederrad



Andere Wege

In Niederrad wagt sich die ABG an ein Pionierprojekt für die Schaffung von Wohnraum

Es ist Neuland. Ganz in der Nähe der Stadt. Manche sagen, es werde ein Pionierprojekt, dessen weitere Entwicklung von anderen Großstädten genau beobachtet werde. Auf jeden Fall wagen sich Menschen auf der Suche nach einer Wohnung in den Stadtteil Niederrad vor – in das Quartier, das Stadtplaner in den 70er Jahren noch Bürostadt taufte und für seine Nähe zum Flughafen priesen. Mittlerweile entwickelt sich dort ein neuer Standort für das Wohnen und das Arbeiten.

Gute Idee, zumal in Zeiten der Knappheit, vor allem an freien Flächen. Deswegen treibt die ABG FRANKFURT HOLDING den Wandel der Bürostadt zum Standort für das Wohnen auch entschieden voran. Bereits seit den Anfängen, in denen die Stadtplaner sich darum bemühen, aus dem bis dahin monofunktionalen Stadtteil zwischen dem alten Niederrad und dem in den 30er Jahren entstandenen Goldstein ein lebendiges Quartier mit reizvollen Grünflächen, noch dazu in unmittelbarer Nähe des Stadtwaldes zu machen.

Was früher als Ort des Arbeitens gedacht war, den morgens täglich etwa 25000 Pendler ansteuern, soll perspektivisch ein Ort des Lebens werden: Dort weiß man seine Kinder in Einrichtungen betreut und dort findet man neben dem Supermarkt auch ein Restaurant.

Um die Voraussetzungen für das Lyoner Quartier zu schaffen, legten die Planer neue Bebauungspläne auf, um an eine Durchmischung von Arbeiten und Wohnen denken zu können. Bereits 2014 startete die ABG im Lyoner Carrée mit dem Bau von Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Dort entstehen auf einem bis dahin als Kleingartenanlage genutzten Gelände nach den Plänen des in Frankfurt ansässigen Architekturbüros AS&P 134 freifinanzierte Mietwohnungen. In Passivhaus-Bauweise.

In der Lyoner Straße 54-56 entstehen unter der Ägide der Architekten des Büros Berghof & Holler insgesamt 118 Möglichkeiten des Wohnens, geförderte und freifinanzierte zu gleichen Teilen. Unter den Hausnummern 5 und 5a an der Herriotstraße entstehen nach Plänen des Architekturbüros Meurer 159 freifinanzierte und 68 geförderte Wohnungen.



Weitere Wohnungen in Niederrad baut die ABG FRANKFURT HOLDING an der Hahnstraße in Zusammenarbeit mit den Architekten des Büros B&V Braun Canton. Ein Bürogebäude, das längst nicht mehr genutzt wird, bietet künftig Platz für einen Supermarkt mit Drogerie und Discounter. Entstehen sollen dort 165 Wohnungen, von denen zwölf als Angebot an Studierende gedacht sind. 18 Wohnungen stehen perspektivisch nach dem Mittelstandsprogramm für den geförderte Wohnungsbau bereit. 72 Einheiten sind freifinanziert, 63 Eigentumswohnungen. Für die gesamte Anlage sind 244 Stellplätze vorgesehen. Auf dem Neuland. Nahe der Stadt. Und angebunden mit der S-Bahn, die gleich zwei Stationen nach dem Hauptbahnhof „Niederrad“ erreicht.

PROJEKT

Wohnungsbau Bürostadt Niederrad

Lyoner Carrée

134 freifinanzierte Wohnungen
eine Kindertagesstätte, 136 Stellplätze
Investitionsvolumen: 42,9 Millionen Euro

Lyoner Straße 54-56

118 Wohnungen (59 gefördert, 59 freifinanziert),
Investitionsvolumen: 28,9 Millionen Euro

Hahnstraße 37-39, 41

72 freifinanzierte, 30 geförderte Wohnungen
(davon 12 für Studenten), 244 Stellplätze
Investitionsvolumen: 31,7 Millionen Euro
63 Eigentumswohnungen
Investitionsvolumen: 14,8 Millionen Euro

Herriotstraße 5/5a

159 freifinanzierte, 69 geförderte Wohnungen
Investitionsvolumen: 58,6 Millionen Euro

Projekte 2015

Kulturcampus Frankfurt





Auftakt in Dur

Start des Projekts Kulturcampus Frankfurt

Neues Wohnen in einem außergewöhnlichen Quartier: Im ersten Bauabschnitt des Projekts Kulturcampus entstanden 79 Eigentumswohnungen und 114 Mietwohnungen, davon 42 gefördert mit dem Mittelstandsprogramm für familien- und seniorengerechtes Wohnen. Im Erdgeschoss kaufen die Bewohner in einem überaus komfortablen und großzügig dimensionierten Supermarkt ein.

Damit ist der Anfang für ein städtebaulich anspruchsvolles Gebiet in der Nähe zur Innenstadt gemacht, das perspektivisch die beiden Stadtteile Bockenheim und Westend miteinander verbindet. Aus dieser Verknüpfung gewinnt das gesamte Projekt perspektivisch seine städtebauliche Bedeutung.

Der Kulturcampus entsteht auf dem 16,5 Hektar großen Areal. Er ist als vielseitiges Kulturquartier im 21. Jahrhundert gedacht, das den Ansprüchen der urbanen Stadtbevölkerung gerecht werden soll: Die dort Lebenden und Wirkenden sind in einem Viertel unterwegs, das Vorstellungen der Nachhaltigkeit im Umgang mit Ressourcen und eine zeitgemäße Mobilität miteinander verbindet. So sind die Wege zur Versorgung in den Supermarkt im Erdgeschoss kurz und die Möglichkeit des Carsharings selbstverständlich.

Entstehen sollen auf dem Kulturcampus Frankfurt auch Produktionsstätten und Unterrichtsorte für Musiker, Schauspieler und Tänzer sowie bis zu 1200 neue Wohnungen in einem modernen und energieeffizienten Quartier. Die ABG FRANKFURT HOLDING hat das

mit U-Bahnen und Bussen gut erschlossene Areal vom Land Hessen erworben, um eine Zerstückelung in kleine Parzellen zu verhindern und das neue Quartier aus einem Guss entwickeln zu können. Den Anfang dieses Prozesses hat die ABG mit dem Bau der Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bockenheimer Depot gemacht, einer Spielstätte des Schauspiels.

PROJEKT

Kulturcampus

*Gabriel-Riesser-Weg 12-14,
Gräffstraße 94-102*

79 Eigentumswohnungen
72 Freifinanzierte Wohnungen
42 Geförderte Wohnungen
88 Stellplätze für die Wohnungen,
plus 100 Stellplätze für den
Supermarkt des Anbieters Rewe

Investitionsvolumen:
36 Millionen Euro

Projekte 2015

Güterplatz





Frankfurts Impuls für Wachstum

ABG schafft am Güterplatz mit Wohnungen und Hotel das Entrée für ein neues Viertel

Im Europaviertel geht Frankfurt das Wohnungsproblem einer rasant wachsenden Stadt an. Das großflächige Quartier, in dem künftig etwa 30000 Menschen arbeiten und beinahe 15000 Frankfurterinnen und Frankfurter ihr Zuhause finden, entstand westlich der City zwischen den Stadtteilen Bockenheim und Gallus. Dabei galt es für den Städtebau von vornherein eine große Chance zu nutzen: Mit dem Verschwinden des alten Hauptgüterbahnhofs sollten bestehende Quartiere perspektivisch zusammenfinden.

Für das Entrée des Europaviertels musste es in der Schlussphase des Entstehens eines ganz neuen Quartiers etwas Besonderes sein. So soll der Wohnungsbau in dieser zentralen Lage dicht und umfangreich ausfallen und das gesamte Quartier mit der Errichtung von zwei Hochhäusern als Hotel und Wohnturm eigene Akzente erfahren. Diese beiden Projekte werden von Partnern realisiert.

„Hier entsteht dringend benötigter Wohnraum und gleichzeitig schaffen wir eine repräsentative städtebauliche Situation am Güterplatz und im Eingangsbereich zum Europaviertel“, sagte Bürgermeister Olaf Cunitz bei der Präsentation des Projekts. Für die Gestaltung dieses zentralen Punktes für die Stadtentwicklung habe sich „ein anspruchsvoller Rahmen finden lassen“, hob ABG-Geschäftsführer Junker hervor. Neben dem Hotel und dem Wohnturm entstehen am Güterplatz rund 254 Wohnungen und ein neuer Supermarkt. Auf diese Weise gelinge ein sanfter Übergang zum Europaviertel.

Rund zwei Dutzend der Wohnungen entstehen als geförderte Wohnungen nach dem Mittelstandsprogramm. Sie gehören zum künftigen Entrée des Europaviertels. Damit kann sich mit dem neuen Supermarkt ein reizvolles Stadtquartier nahe der Innenstadt entwickeln.

Entsprechende Pläne korrespondieren mit dem Bau der unterirdischen Haltestelle der U5 „Güterplatz“. Die U-Bahn erschließt künftig das neue Viertel für die gesamte Stadt. Mit der Verlängerung der U5 lässt sich die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs zum Europaviertel zügig realisieren. Nach dem Hauptbahnhof wird die neue Station „Güterplatz“ unterirdisch den Anfang bilden, dahinter kommt die Stadtbahn über eine Rampe an die Oberfläche und wird in der Mitte der Europaallee auf einem Rasengleis mit drei neuen Haltestellen weiter in Richtung Westen geführt.

PROJEKT

Güterplatz

229 freifinanzierte,
25 geförderte Wohnungen
Einzelhandel

Investitionsvolumen:
73,3 Millionen Euro

Projekte 2015

Flüchtlinge in Frankfurt



Neues Zuhause Frankfurt

Flüchtlinge finden ein festes Dach überm Kopf



Es ging darum, unbürokratisch zu helfen. Anders als in anderen Großstädten, die anfangs Flüchtlinge in Zelten unterbrachten, setzten Frankfurter Sozialpolitiker, beraten von der ABG FRANKFURT HOLDING, von Anfang an darauf, dass die aus Syrien, Afghanistan und Eritrea nach Frankfurt Kommenden ein festes Dach überm Kopf haben müssten. Daraus entstand die Pflicht, Menschen in Not beizustehen.

Und so gab es alsbald die Entscheidung, im früheren Labsaal der Goethe-Universität an der Bockenheimer Landstraße bis zu 170 Flüchtlinge unterzubringen. Entsprechende Pläne präsentierten Sozialdezernentin Prof. Dr. Daniela Birkenfeld, Ordnungsdezernent Markus Frank gemeinsam mit ABG-Chef Frank Junker. Als ausgesprochen „gute Idee“ lobten die Stadträte die kurzfristige Nutzung der früheren Mensa für Flüchtlinge und Asylsuchende. Damit reagierte die Stadt „flexibel und unbürokratisch“ auf die wachsende Zahl in Frankfurt am Main eintreffender Flüchtlinge aus dem syrischen Bürgerkrieg und osteuropäischen Ländern. Die ABG FRANKFURT HOLDING beteiligte sich an dem Frankfurter Programm zur Unterbringung der Flüchtlinge vor allem mit fünf Projekten: Dem Labsaal, den im Norden der Stadt umgebauten 40 Doppelzimmern in Containern, die zuvor Standort für eine Kindereinrichtung gewesen sind; mit den eigentlich zum Abriss vorgesehenen Wohnungen im Gallus, in denen Flüchtlinge vorübergehend unterkommen konnten; mit dem Zentrum am Bügel und der ausgebauten Etage der Wohnheim. Insgesamt kamen so 555 Plätze zur Unterbringung von Flüchtlingen zusammen.

Als Notunterkunft für bis zu 170 Flüchtlinge richtete die ABG FRANKFURT HOLDING die ehemalige Mensa der Goethe-Universität in Bockenheim, den Labsaal,

her. Die versorgungstechnische Sanierung des Gebäude leistete die FAAG TECHNIK. Für den Betrieb der Unterkunft konnte die Stadt Frankfurt die Johanniter-Unfall-Hilfe gewinnen.

Da sich der Fortzug der Goethe-Universität von Bockenheim aus auf den neuen Campus im Westend ohnehin verzögere, gebe es keinen Grund, den Labsaal nicht für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen, hieß es. Zusammen mit den 100 Wohnungen, mit denen die ABG die Flüchtlingshilfe der Kommune in der gegenwärtig schwierigen Lage unterstütze, „gehört der Labsaal zu unserem Beitrag für eine humanitäre Hilfsaktion“, sagte ABG-Chef Frank Junker. Die Wohnungsbaugesellschaft verstehe dies als Beitrag für das alltägliche Leben der Menschen, die in unsere Stadt kommen.

Der Labsaal gehört zu den Gebäuden des ehemaligen Campus Bockenheim der Goethe-Universität, das die ABG vom Land Hessen erwirbt. Die Universität nutzte den Labsaal bis Mitte der 90er Jahre für die mittägliche Versorgung ihrer Studenten.

PROJEKT

Unterbringung von Flüchtlingen

insgesamt 555 Plätze

Art der Finanzierung:
Unterbringung durch die
Stadt Frankfurt am Main

Projekte 2015

Die soziale Stadt im Fokus





Die soziale Stadt im Fokus

Frankfurt setzt im Wohnungsbau eigene Akzente

Anders als in den meisten bundesrepublikanischen Kommunen spielt der soziale Wohnungsbau in der Stadt und für das Unternehmen nach wie vor eine bedeutende Rolle. Dieses Programm stützt sich vor allem auf das Wirken der ABG FRANKFURT HOLDING.

6618 Wohnungen will die ABG bis zum Jahr 2020 errichten, 2533 davon gefördert. Das entspricht einem Anteil von mehr als 38 Prozent. Entsprechende Beschlüsse mit einem Investitionsvolumen von gut 2,4 Milliarden Euro hat der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft 2015 gefasst.

„Mit diesem umfassenden Programm erfüllt die ABG ihren sozialen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen“, hob Geschäftsführer Frank Junker hervor. In dieser Dimension finde man nichts Vergleichbares in der Republik. Möglich werde das Programm zur Förderung des Wohnungsbaus durch die umfangreiche Unterstützung seitens des Stadtplanungsamts. Damit setzt die Stadt zusammen mit der ABG dem Schwund von sozial geförderten Wohnungen wirkungsvoll etwas entgegen.

Gemeinsam mit der ABG will Frankfurt beim sozialen Wohnungsbau nicht nachlassen, um den Zusammenhalt der Stadtgesellschaft zu festigen. Dafür will man auch die Möglichkeit des Belegungsankaufs nutzen. Bei 1447 von 1577 ansonsten wegfallenden Sozialwohnungen soll die Belegungsbindung verlängert werden, um auch auf diesem Wege ein weiteres Abschmelzen der Bestände an öffentlich gefördertem Wohnraum zu verhindern. Diese Bestände finden sich in mehreren Frankfurter Stadtteilen wie beispielsweise in der Nordweststadt, in Nied, Schwanheim, Oberrad, Ginnheim und Rödelheim.

Projekte 2015

Wohnungsbau und Belegungsankäufe





Den Nachwuchs im Blick

Belegungsankäufe, die auch studentisches Wohnen fördern

Studenten treiben Wissenschaft voran. Wenn es später in der Forschung für sie gut läuft. Auf jeden Fall aber können sie das Ansehen Frankfurts mehrten und berichten, dass man in der Stadt auch als Studierender gut leben könne. Etwa in den Wohnungen, die die ABG FRANKFURT HOLDING der Stadt zum Belegungsankauf unter anderem für studentisches Wohnen anbot.

So erwarb die ABG 276 Wohnungen aus dem Bestand der Bundesbank, um sie der Kommune wie der Bundesbank für den Belegungsankauf anzubieten. Wohnungen, die in unmittelbarer Umgebung zur citynahen Universität zu finden sind.

Damit nimmt sich die ABG zweier Herausforderungen an: Sie bemüht sich um den Erhalt der Wohnungen im Bestand und sorgt gleichzeitig dafür, die Versorgung mit studentischen Wohnungen am Wissenschaftsstandort in der Mitte Europas zu verbessern. Auf diese Weise kann das Studentenwerk Frankfurt am Main als gute Adresse empfehlen.

PROJEKT

Portfolio der Bundesbank

276 Wohnungen,
75 Stellplätze, 3 Garagen

Art der Finanzierung:
freifinanziert

Investitionsvolumen:
19 Millionen Euro

Projekte 2015

Umbau des Krankenhauses Nordwest





Im laufenden Betrieb

FAAG TECHNIK sorgt für den Umbau des Krankenhauses Nordwest

Neben der Betreuung und Fertigstellung einer Vielzahl von Bauvorhaben der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, der Stadt Frankfurt am Main und weiterer öffentlicher und privater Auftraggeber, wurde für die Stiftung Hospital zum Heiligen Geist in 2015 der Umbau und die Sanierung der Bestandsstationen des Krankenhauses Nordwest fertig gestellt. Die Baumaßnahme mit einem Bruttorauminhalt von etwa 43940 Kubikmeter umfasste den Umbau von 20 Stationen, einer neuen Intensivstation sowie die Erneuerung der haustechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Alle Umbauten wurden im laufenden Betrieb durchgeführt.

Bei der Vergabe nach einem VOF-Verfahren zur Generalerneuerung des Bundeswehr-Zentralkrankenhauses in Koblenz konnte sich die FAAG TECHNIK GmbH in Partnerschaft mit „wörner traxler richter“ erfolgreich gegen insgesamt 49 Mitbewerber durchsetzen. Die Gesamtinvestitionssumme des ersten und zweiten Bauabschnitts beläuft sich auf rund 349 Millionen Euro. Es ist das größte Bauvorhaben im Bereich Gesundheitswesen, das die FAAG TECHNIK GmbH bislang betreut hat. Die Bauzeit wird sich über fünf bis sieben Jahre erstrecken. Die FAAG TECHNIK GmbH übernimmt die Leistungsphasen sechs bis neun mitsamt der Kostenbe-

rechnungen sowie der Beratung zu energetischen Konzepten. Die Projektbearbeitung erfolgt auch über das Building Information Modeling.

Für den Neubau der Messehalle 12 mit einer Fläche von 34000 Kubikmetern, ist die FAAG TECHNIK tätig. Die Messengesellschaft hat das Unternehmen seit Anfang 2015 zudem mit dem Projektcontrolling im Bereich Kosten und Verträge für die Planungs- und Bauphase betraut.

PROJEKTE

Sanierung Krankenhaus Nordwest

Neubau Messehalle 12

Projekte 2015

Senefelder Quartier, Offenbach





Leben in der Metropolregion

Nach der Hafeninsel entsteht das zweite Großprojekt der ABG in Offenbach.

Mein Zuhause. Im Senefelder Quartier. Mein Daheim. Offenbach am Main. Würde ein Frankfurter nicht sagen. Zumindest ist das früher so gewesen. Heute wächst das Verständnis der Zusammengehörigkeit. Bei den Offenbachern. Nichts anders als bei den Frankfurtern. Sie wissen: In der Mitte der Republik spielen Stadtgrenzen keine Rolle. Der Ballungsraum gehört zueinander. Als „Beleg für den Zusammenhalt der Metropolregion“ würdigte denn auch Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann den Bau von 172 Wohnungen in Offen-

bach. Nur auf diese Weise lasse sich die Dynamik der Metropolregion entfalten. Für diesen Zusammenhalt müssten sich die Bewohner beider Städte, die fließend ineinander übergehen, verantwortlich sehen.

Die ABG FRANKFURT HOLDING realisiert dieses Projekt in Passivhaus-Bauweise. Frankfurts Wohnungsbaugesellschaft sieht sich dazu in der Pflicht: Wenn Wohnen in Frankfurt wie ein gesellschaftliches Bindeglied wirkt, wird es doch in Offenbach nicht anders sein.



Projekte 2015

Senefelder Quartier, Offenbach





Das Projekt „Senefelder Quartier“ ist auch für Feldmanns Offenbacher Kollegen, Horst Schneider, „ein Meilenstein für die interkommunale Zusammenarbeit.“ Schließlich wachsen die beiden Nachbarstädte mit den neuen Wohnungen als zentrale Bestandteile der Metropolregion noch weiter zusammen.

Nicht erst mit den Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Offenbacher Hauptbahnhofs. „Den ersten Pflock“ für die interkommunale Kooperation setzte die ABG bereits als Pionierin der Bebauung der Hafensinsel weiter in Richtung Norden zum Main hin: An dem Fluss, der in Frankfurt und Offenbach einem einigenden Band gleicht, finden sich die beliebtesten Plätze in beiden Städten.

Nach 178 freifinanzierten Mietwohnungen auf der Offenbacher Hafensinsel, macht die ABG in der Nachbarstadt den nächsten städtebaulichen Anfang für ein neues, urbanes Quartier. 122 Wohnungen entstehen freifinanziert. Insgesamt fünfzig Einheiten, die von den Städten Frankfurt und Offenbach sowie vom Land Hessen gefördert sind, werden Mietparteien zur Verfügung gestellt, deren Einkommen unterhalb der gesetzlich definierten Grenzen liegt. Mit Mitteln des Landes Hessen belegen die Frankfurter davon 32, die Offenbacher 18 Wohnungen.

Damit schaffe die ABG in Offenbach im Herzen des Rhein-Main-Gebietes bezahlbaren Wohnraum, den wir bei den hohen Grundstückspreisen in Frankfurt nicht schaffen könnten, unterstrich ABG-Chef Frank Junker

in diesem Zusammenhang: „Wir kümmern uns um die richtige Mischung und werden eine ausgewogene Sozialstruktur schaffen – nach unserem Motto ‚Wohnen für Alle‘.“

Geradezu exemplarisch zeigt die ABG mit diesem Projekt, wie die Evolution von einer Industrie-Brache zu einem Quartier lebenswerten Wohnens gelingen kann. Die Wohnungen erfüllen alle Ansprüche an ein urbanes Leben mitten in der Stadt. So gibt es eine gute Nahversorgung und der Nahverkehr bietet beste Möglichkeiten zügiger Erreichbarkeit: Der Hauptbahnhof ist gerade zwei Minuten entfernt.

PROJEKT

Senefelder Quartier

Christian-Pleß-Straße
122 freifinanzierte Wohnungen
50 geförderte Wohnungen
120 Stellplätze

Investitionsvolumen:
36,5 Millionen Euro

Jahresabschluss

der ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

für das Geschäftsjahr 2015

- 39** Lagebericht 2015
- 48** Bilanz zum 31. Dezember 2015
- 50** Gewinn- und Verlustrechnung 2015
- 51** Anhang 2015
- 68** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 69** Bericht des Aufsichtsrates
der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung 2015 war in Deutschland nach ersten Schätzungen durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das reale Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 v. H. höher als im Vorjahr. Mit diesem Wirtschaftswachstum von 1,7 v. H. liegt Deutschland im europäischen Vergleich eher im Mittelfeld. Für die meisten anderen europäischen Länder wird im Vergleich zu 2014 wieder mit einer Steigerung der Wirtschaftsleistung gerechnet, nachdem es in den Jahren zuvor zum Teil kräftige Rückgänge gegeben hatte. Insgesamt wird für die Europäische Union erwartet, dass das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,9 v. H. ansteigen wird.

Wie in den Vorjahren auch, war der private Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Daneben haben auch die Konsumausgaben des Staates überproportional zum Wachstum beigetragen. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 v. H., die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 v. H. höher als im Vergleich zum Vorjahr.

Der deutsche Außenhandel hat gegenüber dem Vorjahr – trotz des schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeldes – weiter an Dynamik gewonnen. So wurden 2015 preisbereinigt 5,4 v. H. mehr Waren und Dienstleistungen exportiert, gleichzeitig stiegen die Importe um 5,7 v. H. gegenüber dem Vorjahr, so dass der resultierende Außenbeitrag von 237 Milliarden Euro nur mit 0,2 v. H. einen etwas geringeren Anteil zum Wirtschaftswachstum beisteuerte.

Von dem anhaltenden Wirtschaftswachstum profitiert auch weiterhin der Arbeitsmarkt. Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen. Die Einstellungsbereitschaft der Betriebe ist weiterhin sehr hoch.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote um 0,3 v. H. auf 6,4 v. H. gefallen, dies entspricht im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. arbeitslos gemeldete Personen,

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2015

gleichzeitig stieg die Anzahl der Erwerbstätigen auf 43,03 Mio. Menschen.

Nach letzten Schätzungen geht man davon aus, dass in 2015 rund 303.000 Genehmigungen für neue Wohnungen auf den Weg gebracht wurden. Dies entspricht einer Steigerung von 6,3 v. H. gegenüber dem Vorjahr (2014: 4,6 v. H.).

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den letzten Vorjahren am schnellsten (+ 15,7 v. H.). Mit 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten wurden 9.000 Wohnungen mehr gebaut als im Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Rückläufig hingegen war der Neubau von Eigentumswohnungen. Hier gab es 2015 erstmals wieder einen leichten Rückgang (2,7 v. H.) zu verzeichnen.

Daneben stiegen die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser um 5,7 v. H. auf 113.500 Einheiten.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 303.000 Einheiten in 2015 davon ausgegangen werden, dass rund 147.000 Einheiten zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Bezeichnenderweise läuft die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen den Baugenehmigungen auf einem deutlich niedrigeren Niveau hinterher. Nach ersten Schätzungen geht man davon aus, dass in 2015 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sind.

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

Das Rhein-Main-Gebiet mit der Stadt Frankfurt am Main als Mittelpunkt gehört mit zu den bedeutendsten fünf Wirtschaftsregionen Deutschlands mit stei-

gender Bevölkerung und damit steigender Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, die sich durch niedrige Energiekosten und bezahlbare Nettomieten auszeichnen.

So konnte die Stadt Frankfurt am Main Anfang 2014 erstmals mehr als 700.000 Einwohner vermelden. Ende 2015 wird von 719.000 Einwohnern ausgegangen. 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 2016 bis 2022 von rund 2,1 Milliarden Euro geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen.

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

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

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2015 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 21.968 Wohnungen (davon 4.096 öffentlich gefördert), 312 gewerbliche und 405 sonstige Objekte, 16 soziale Einrichtungen sowie 5.203 Garagen und Kfz-Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 1.404.892 m². Darüber hinaus betreut die ABG auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen den Liegenschaftsbestand der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH, der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, der ABG BelVivo GmbH & Co. KG und der ABG Poststraße GmbH & Co. KG mit insgesamt 8.459 Wohnungen, 2.208 Garagen und Abstellplätzen, 48 gewerblich genutzten Objekten sowie sieben sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 188 Neubauwohnungen mit 198 Stellplätzen fertiggestellt. Demgegenüber wurden sieben Einfamilienhäuser und eine Wohnung aus dem Altbestand sowie das bisherige Verwaltungsgebäude in der Elbestraße und das ehemalige „Philosophicum“ auf dem Bereich des Kulturcampus veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2015 auf 1.355 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,2 % (Vorjahr 6,0 %) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2015 standen 425 Wohnungen mit 27.465 m² leer, davon 120 Wohnungen vermietungsbedingt und 305 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr 0,5 %) und einer technischen Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr 1,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet sanken die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 5.206 auf T€ 4.106. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 3,93 % auf 2,96 % gesunken.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung betrugen T€ 435 (Vorjahr T€ 711). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um T€ 254 auf T€ 1.447 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 € 57,1 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2015

2. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Baumaßnahmen fertiggestellt:

Projekte	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Kulturcampus Frankfurt 1. BA Supermarkt (Gewerbe)		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
	190	198

Neben den Neubaufertigstellungen wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 ein Wohnungsportfolio mit insgesamt 276 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie 78 Parkplätzen erworben.

Für 2016 sind folgende Fertigstellungen geplant:

Projekte	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Christian-Pleß-Straße (Offenbach) (freifinanziert)	122	75
Christian-Pleß-Straße (Offenbach) (gefördert)	50	35
Eulengasse (freifinanziert)	17	24
Heinrich-Lübke-Straße (freifinanziert)	12	0
Am Walldorfer Weg (Mörfelden) (gefördert)	44	66
Lyoner Carree (freifinanziert)	134	136
Lyoner Carree KITA (Sozialeinrichtung)	1	0
	380	336

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,3 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 3.700 Neubauwohnungen geplant.

3. Ertragslage

Die Gesamtleistung stieg insgesamt um € 3,9 Mio. auf € 206,6 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 92,3% des Gesamtbetrages entfallen, erhöhte sich die Gesamtleistung um € 11,7 Mio. auf € 190,8 Mio. Der Anstieg resultiert insbesondere aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung. Diese sind im Jahresvergleich aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB um € 8,7 Mio. gestiegen. Im Übrigen entfällt der Anstieg auf gestiegene Bestandsveränderungen im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten.

Die Gesamtleistung im Bereich der Bauträgertätigkeit sank gegenüber dem Vorjahr um € 8,0 Mio. auf € 1,2 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass eine ursprünglich als Bauträgerprojekt vorgesehene Baumaßnahme nunmehr als Bestandsobjekt realisiert wird.

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) blieb die Gesamtleistung mit € 14,6 Mio. nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (+ € 0,3 Mio).

Nach Abzug der Aufwendungen und unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge wurde ein Betriebsergebnis von € 42,1 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 7,5 Mio. verbessert hat. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Buchgewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften aus dem Bestand zurückzuführen, die gegenüber dem Vorjahr um € 7,3 Mio. gestiegen sind.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 16,4 Mio. verbessert. Die Verbesserung resultiert insbesondere aus um € 15,0 Mio. höheren Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen (Frankfurter Aufbau AG) sowie aus um € 1,5 Mio. gestiegenen Beteiligungserträgen. Positiv hat sich darüber hinaus

auch die um € 0,8 Mio. gesunkene Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH ausgewirkt. Diesen positiven Effekten standen Rückgänge bei den Zinserträgen um € 1,4 Mio. sowie der leichte Anstieg bei den Zinsaufwendungen um € 0,3 Mio. gegenüber.

Insgesamt stieg das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um € 23,9 Mio. Nach Abzug der gestiegenen Ertragsteuerbelastung und unter Berücksichtigung des außerordentlichen Ergebnisses des Vorjahres verbesserte sich der Jahresüberschuss um € 14,6 Mio.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 10,7 % auf 11,7 % verbessert.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.145.037	85,3 %	1.007.427	81,4 %
Umlaufvermögen	192.730	14,4 %	226.263	18,3 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4.148	0,3 %	4.318	0,3 %
	1.341.915	100,0 %	1.238.007	100,0 %

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von € 674,5 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 70,6 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von 1,3 Mrd. € ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 50,3 % (Vorjahr 48,8 %).

Das Anlagevermögen ist zu 59,7 % (Vorjahr 60,8 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 94,6 % (Vorjahr 101,3 %).

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2015

5. Finanzlage

	2015	2014
	T€	T€
Jahresüberschuss	78.894	64.341
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	22.047	21.397
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	251	3.234
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-221	-221
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.928	553
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15.392	-44
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11.997	-1.765
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	8.023	6.392
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-1.650	-175
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich	-56.073	-40.332
Ertragsteueraufwand	14.856	3.679
Ertragsteuerzahlungen	-19.914	-5.292
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43.680	51.767
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16.322	1.890
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-115.562	-84.852
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-382	-58
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4.201	347
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-40.087	-29.053
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	-35.000	50.015
Erhaltene Zinsen	1.880	297
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	44.717	38.055
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	-2.735	-1.077
=Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-126.646	-24.436
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.316	-5.347
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	11.658	79.633
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-22.706	-18.831
Einzahlungen im Rahmen des Cash-Poolings	28.924	14.511
Gezahlte Zinsen (-)	-7.874	-7.604
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.575	62.251
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-81.391	89.582
Finanzmittelbestand am 1. Januar	115.988	26.406
Finanzmittelbestand am 31. Dezember¹	34.597	115.988

¹ In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 2,0 Mio.; Vorjahr € 60,4 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 32,6 Mio.; Vorjahr € 55,6 Mio.) einbezogen.

Die Finanzlage war in 2015 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.

Mit Datum 18. August 2015 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank zum elften Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 78.941.721,74 eine Gewinnausschüttung von € 8.910.900,00 vorzunehmen sowie € 70.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 30.821,74 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2015 ist gegenüber dem Vorjahr um vier Mitarbeiter/innen gesunken. Am 31. Dezember 2015 waren 252 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr 262). In Ausbildung befinden sich zurzeit 14 Mitarbeiter/innen.

7. Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30% mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2017 festgelegt. Für die Geschäftsführung wurde die Zielgröße durch den Aufsichtsrat auf 0% festgelegt, ebenfalls mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2017.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung folgende Zielgrößen festgelegt: Auf der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung beträgt die Zielgröße für den Frauenanteil 20%, was dem derzeitigen Stand entspricht (5 Personen, davon eine Frau). Die Ebene darunter umfasst zurzeit 17 Personen, davon fünf Frauen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsverträge und der zu erwartenden Fluktuation wurde eine Zielgröße von 29% festgelegt. Für beide Werte gilt eine Erreichungsfrist bis zum 30. Juni 2017.

III. Ausblick

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2016 bis 2020 sehen insgesamt jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern zwischen € 45,5 und € 74,2 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen und sonstige Beteiligungserträge 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 2016 auf € 57,0 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren ist eine Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen bis auf € 45,7 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 € 391,0 Mio. entfallen € 230,5 Mio. auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem 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 Neubaulprojekte 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 2016 bis 2020 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 31. März 2016

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	769.803,99	522.029,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	655.693.263,17	586.031.267,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.484.683,00	82.555.806,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.752.840,07	12.128.059,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	381.641,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.299.227,03	2.667.598,48
6. Technische Anlagen	4.354.877,00	2.762.065,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.508.123,03	5.066.858,70
8. Anlagen im Bau	136.077.603,82	94.511.836,85
9. Bauvorbereitungskosten	1.647.949,62	1.124.215,77
10. Geleistete Anzahlungen	491.381,79	0,00
	<u>888.691.590,51</u>	<u>787.229.349,89</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	167.043.873,36	159.990.452,11
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	85.448.072,61	54.918.444,67
3. Beteiligungen	2.700.139,06	2.700.139,06
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	369.000,33	387.108,33
5. Sonstige Ausleihungen	14.158,00	19.162,00
6. Andere Finanzanlagen	0,00	1.659.894,00
	<u>255.575.243,36</u>	<u>219.675.200,17</u>
	1.145.036.637,86	1.007.426.579,66
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.218.023,62	9.232.315,44
2. Unfertige Leistungen	36.864.779,45	34.807.687,25
3. Andere Vorräte	9.070,59	10.307,39
	<u>38.091.873,66</u>	<u>44.050.310,08</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.446.615,64	1.700.379,55
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	267.885,55	1.165.792,82
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	350.844,23	73.657,77
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.419.269,43	46.810.300,23
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.865.211,61	38.550,14
6. Forderungen gegen Gesellschafter	35.445.570,42	57.508.335,23
7. Sonstige Vermögensgegenstände	50.845.983,48	14.526.731,09
	<u>152.641.380,36</u>	<u>121.823.746,83</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.996.699,59	60.388.514,32
	192.729.953,61	226.262.571,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.148.554,74	4.317.866,86
	1.341.915.146,21	1.238.007.017,75
TREUHANDVERMÖGEN	21.128.464,35	19.667.581,95

PASSIVA

	31.12.2015 €	31.12.2014 €
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	432.813.863,49	376.813.863,49
	454.995.486,64	398.995.486,64
IV. Bilanzgewinn	78.941.721,74	64.363.425,34
	674.485.707,69	603.907.411,29
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	8.724.238,00	8.945.709,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.577.870,00	12.972.723,00
2. Steuerrückstellungen	1.746.490,30	3.595.817,00
3. Sonstige Rückstellungen	20.203.340,18	20.054.753,40
	35.527.700,48	36.623.293,40
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	258.560.699,93	269.327.221,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	132.425.231,72	132.725.036,10
3. Erhaltene Anzahlungen	41.137.432,84	39.450.063,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.115.473,10	2.675.664,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.465.633,80	32.933.839,35
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127.969.317,21	99.397.746,77
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	45.794,27	27.559,61
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	334.387,46	250.349,09
9. Sonstige Verbindlichkeiten	4.490.414,71	2.674.369,39
	611.544.385,04	579.461.849,98
E. Rechnungsabgrenzungsposten	11.633.115,00	9.068.754,08
	1.341.915.146,21	1.238.007.017,75
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	21.128.464,35	19.667.581,95

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	188.749.206,74	180.023.993,28
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.260,00	1.416.766,94
c) aus Betreuungstätigkeit	26.770,08	411.778,62
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.339.762,72	13.738.693,36
	<u>203.117.999,54</u>	<u>195.591.232,20</u>
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.275.115,82	6.964.163,79
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	226.684,14	178.479,26
4. Sonstige betriebliche Erträge	18.013.561,52	6.184.929,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	113.808.581,64	107.777.479,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.220.675,51	9.953.889,92
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.269.489,32	8.024.576,48
	<u>124.298.746,47</u>	<u>125.755.945,60</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.546.850,60	14.182.736,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.277.664,57	4.994.131,59
	<u>19.824.515,17</u>	<u>19.176.868,15</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.060.656,99	21.400.654,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.306.433,50	7.903.249,19
9. Erträge aus Beteiligungen	1.650.000,00	175.000,00
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	58.031.291,80	43.067.053,48
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.926.273,48	1.063.750,09
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	406.104,03	1.771.272,85
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.958.533,64	2.735.351,88
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.428.638,04	8.163.413,59
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	93.769.506,52	69.860.398,33
16. Außerordentlicher Ertrag	0,00	219.561,69
17. Außerordentlicher Aufwand	0,00	1.996.649,00
18. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-1.777.087,31
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.855.603,27	3.679.142,94
20. Sonstige Steuern	19.598,85	63.575,04
21. Jahresüberschuss	78.894.304,40	64.340.593,04
22. Gewinnvortrag	47.417,34	22.832,30
23. Bilanzgewinn	78.941.721,74	64.363.425,34

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 2015 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 dem Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da es sich um eine Kostensteuer handelt, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

Zum 31. Dezember 2015 sind die ABG Erste Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, und die ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, infolge des Ausscheidens der jeweiligen Komplementärin auf die einzig verbliebene Kommanditistin ABG angewachsen. Die bilanziellen

Auswirkungen der Anwachsung sind unter Abschnitt III. dargestellt. Durch die Anwachsung entstand ein Buchverlust in Höhe von T€ 465, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist.

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

Bei der Gesellschaft besteht seit Eintritt in die Steuerpflicht im Jahr 1991 aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. Unterschiede zwischen der Handels- und Steuerbilanz bestehen aus Bewertungsunterschieden in den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 907.229), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 36.706), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (T€ 554), Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter (T€ 380) sowie Rückstellungen für Pensionen (T€ 4.276).

Die steuerlichen Verlustvorträge betragen zum 31. Dezember 2014 bei der Gewerbesteuer T€ 10.210, bei der Körperschaftsteuer waren diese bereits verbraucht. Für steuerliche Verlustvorträge 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.

Anhang

für das Geschäftsjahr 2015

Eine Ausnahme bildet die IT-Software mit Anschaffungskosten unter € 150; diese wird sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Das **gesamte Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Als Herstellungskosten wurden außer Fremdkosten auch Eigenleistungen aktiviert. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig nach der Restnutzungsdauer-methode. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Erhaltene Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde gem. § 281 Abs. 1 HGB a. F. und § 273 i.V.m. §247 Abs. 3 HGB a. F. gebildet. Durch den Wegfall der umgekehrten Maßgeblichkeit durch das BilMoG ist die Möglichkeit, handelsrechtlich weitere Einstellungen in den Sonderposten vorzunehmen, ausgeschlossen. Die Gesellschaft hat von dem Wahlrecht gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und führt den nach § 247 Abs. 3, § 279 Abs. 2 HGB a. F. gebildeten Sonderposten mit Rücklageanteil weiter fort. Die Auflösung erfolgt entsprechend der planmäßigen Abschreibung der betroffenen Gebäudebuchwerte.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2015 nicht anzusetzen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2015 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 3,89 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert.

Zur Gewährung einer **betrieblichen Altersversorgung** sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen geringen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbemessungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber ihren Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Gesellschaft bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

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

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

Anhang

für das Geschäftsjahr 2015

III. Erläuterungen zu Bilanzposten

Anlagevermögen

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

	Historische Anschaffungskosten				Stand 31.12.2015 €
	Stand 01.01.2015 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+ und -) €	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	8.644.871,67	382.060,90	16.028,50	0,00	9.010.904,07
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.010.756.684,74	40.703.074,43	123.077,97	44.715.327,77	1.096.052.008,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	204.674.292,85	1.183.448,66	3.300.681,47	-41.362,23	202.515.697,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.030.408,28	0,00	0,00	-8.375.219,31	6.655.188,97
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	0,00	0,00	0,00	381.641,98
Bauten auf fremden Grundstücken	8.038.284,21	7.889,55	0,00	0,00	8.046.173,76
Technische Anlagen	8.917.893,12	125.663,62	1.440.565,74	1.745.786,99	9.348.777,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.663.939,09	884.679,83	1.599.840,40	0,00	20.948.778,52
Anlagen im Bau	94.511.836,85	83.080.745,32	4.063.314,83	-37.451.663,52	136.077.603,82
Bauvorbereitungskosten	1.124.215,77	1.236.732,93	120.129,38	-592.869,70	1.647.949,62
Geleistete Anzahlungen	0,00	491.381,79	0,00	0,00	491.381,79
	1.365.099.196,89	127.713.616,13	10.647.609,79	0,00	1.482.165.203,23
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	159.990.452,11	5.448.808,43	55.281,18	1.659.894,00	167.043.873,36
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	54.932.170,82	34.558.209,43	¹⁾ 4.042.307,64	0,00	85.448.072,61
Beteiligungen	2.700.139,06	0,00	0,00	0,00	2.700.139,06
Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	387.108,33	80.000,00	¹⁾ 98.108,00	0,00	369.000,33
Sonstige Ausleihungen	19.162,00	0,00	¹⁾ 5.004,00	0,00	14.158,00
Andere Finanzanlagen	1.659.894,00	0,00	0,00	-1.659.894,00	0,00
	219.688.926,32	40.087.017,86	4.200.700,82	0,00	255.575.243,36
	1.593.432.994,88	168.182.694,89	14.864.339,11	0,00	1.746.751.350,66

¹⁾ Tilgung

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2015 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+ und -) €	Stand 31.12.2015 €	31.12.2015 €	31.12.2014 €
8.122.842,07	134.286,51	16.028,50	0,00	8.241.100,08	769.803,99	522.029,60
424.725.417,70	15.702.712,84	69.384,74	0,00	440.358.745,80	655.693.263,17	586.031.267,04
122.118.486,16	4.176.379,66	3.263.851,01	0,00	123.031.014,81	79.484.683,00	82.555.806,69
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	3.752.840,07	12.128.059,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.641,98	381.641,98
5.370.685,73	376.261,00	0,00	0,00	5.746.946,73	2.299.227,03	2.667.598,48
6.155.828,12	278.638,61	1.440.565,74	0,00	4.993.900,99	4.354.877,00	2.762.065,00
16.597.080,39	1.392.378,37	1.548.803,27	0,00	16.440.655,49	4.508.123,03	5.066.858,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.077.603,82	94.511.836,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.647.949,62	1.124.215,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	491.381,79	0,00
577.869.847,00	21.926.370,48	6.322.604,76	0,00	593.473.612,72	888.691.590,51	787.229.349,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.043.873,36	159.990.452,11
13.726,15	0,00	²⁾ 13.726,15	0,00	0,00	85.448.072,61	54.918.444,67
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	369.000,33	387.108,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.158,00	19.162,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.659.894,00
13.726,15	0,00	13.726,15	0,00	0,00	255.575.243,36	219.675.200,17
586.006.415,22	22.060.656,99	6.352.359,41	0,00	601.714.712,80	1.145.036.637,86	1.007.426.579,66

²⁾ Zuschreibung

Anhang

für das Geschäftsjahr 2015

Name und Sitz	Kapital- anteil zum 31.12.2015 %	Eigen- kapital zum 31.12.2015 T€	Ergebnis 2015 T€	Anteils- eigner
1. Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	86,83	67.882	6.681	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main ¹⁾	96,80	70.545	58.031	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	92,09	28.070	941	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	98,81	108.421	1.813	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	3	-6	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	3	-6	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	18	4	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	-416	-233	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-1.580	-325	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-1.227	-478	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	94,90	1.471	-226	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co.KG, Frankfurt am Main	94,00	-104	-105	ABG
ABG Güterplatz GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,00	-10	-10	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ¹⁾	100,00	25	-1.959	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	26	2.331	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	4.000	2.142	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	25	628	FAAG
Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	133	1.267	FAAG
2. Assoziierte Unternehmen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	173	38	ABG
book'n'drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden ⁴⁾	33,33	120	310	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	189	-138	ABG
MainWERT GmbH, Bietigheim - Bissingen ⁴⁾	50,00	1.919	292	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	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	6.013	-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 31.12.2014; Ergebnis 2014

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 linke Seite)

Die **anderen Finanzanlagen** im Vorjahr betrafen Anzahlungen für Anteile an verbundenen Unternehmen.

Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 38.092 (Vorjahr T€ 44.050) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 36.865 (Vorjahr T€ 34.808) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 1.218 (Vorjahr T€ 9.232).

Bei den **anderen Vorräten** in Höhe von T€ 9 (Vorjahr T€ 10) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 1.470 (Vorjahr T€ 1.315) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung in Höhe von T€ 58.031 (Vorjahr T€ 43.067), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 581 (Vorjahr T€ 1.215) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von T€ 1.337 (Vorjahr T€ 1.213).

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€ 32.600 (Vorjahr T€ 55.600) sowie Lieferungen und Leistungen, Mietzuschüsse, Kautionen und Belegungsrechte in Höhe von T€ 2.846 (Vorjahr T€ 1.908).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 8.412) sowie kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH, die marktüblich verzinst werden (T€ 35.016).

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

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.727	1.746
Mietvorauszahlungen	2.097	2.187
Sonstige	325	385
	4.149	4.318

Anhang

für das Geschäftsjahr 2015

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

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.2015 T€	Umgliederung (+ und -) T€	Einstellung (+) Entnahme (-) T€	Stand 31.12.2015 T€
Kapitalrücklage	38.016	0,0	0,0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0,0	0,0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	376.814	0,0	56.000	432.814
	437.012	0,0	56.000	493.012

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2015 sowie für Betriebsprüfungsrisiken.

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

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Urlaubsansprüche / Überstunden / Abschlussvergütung	2.409	2.412
Ausstehende Rechnungen	16.923	15.000
Gewährleistungen	465	300
Unterlassene Instandhaltung	0	1.820
Altersteilzeit	46	131
Übrige	360	392
	20.203	20.055

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in der Bilanz zum 31. Dezember 2015 verrechneten Beträge der Rückstellungen für Altersteilzeit und deren Deckungsvermögen:

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Altersteilzeitrückstellungen (Erfüllungsbetrag)	109	286
Zeitwerte der verpfändeten Wertpapiere	-63	-155
	46	131

Die Anschaffungskosten der verpfändeten Wertpapiere betragen T€ 64 (Vorjahr T€ 155).

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

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Gewinne aus den Wertpapieren	0	0
Zinsaufwand aus der Aufzinsungen der Rückstellungen	7	14
Zinsergebnis	-7	-14

Anhang

für das Geschäftsjahr 2015

Verbindlichkeiten

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt €
	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.763.037,34 (13.197.205,38)	52.259.867,98 (50.580.197,45)	192.537.794,61 (205.549.818,48)	258.560.699,93 (269.327.221,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.082.704,86 (3.044.709,10)	8.179.501,99 (8.293.278,17)	122.163.024,87 (121.387.048,83)	132.425.231,72 (132.725.036,10)
Erhaltene Anzahlungen	41.137.432,84 (39.450.063,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	41.137.432,84 (39.450.063,47)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.115.473,10 (2.675.664,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.115.473,10 (2.675.664,89)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.465.633,80 (32.933.839,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	43.465.633,80 (32.933.839,35)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127.969.317,21 (99.397.746,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	127.969.317,21 (99.397.746,77)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	45.794,27 (27.559,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	45.794,27 (27.559,61)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	334.387,46 (250.349,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	334.387,46 (250.349,09)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.490.414,71 (2.674.369,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.490.414,71 (2.674.369,39)
	236.404.195,59 (193.651.507,05)	60.439.369,97 (58.873.475,62)	314.700.819,48 (326.936.867,31)	611.544.385,04 (579.461.849,98)

(Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von €251.221.763,47 (Vorjahr €261.013.534,45) durch Grundpfandrechte gesichert. Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 131.549.731,72 (Vorjahr € 131.564.036,10) durch Grundpfandrechte gesichert.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind T€ 131.548 (Vorjahr T€ 131.506) und in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 110 (Vorjahr T€ 304) solche gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 41.137; Vorjahr T€ 39.450).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen insbesondere Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings (T€ 122.870; Vorjahr T€ 94.000), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 3.040; Vorjahr T€ 2.520) und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 1.959; Vorjahr T€ 2.735).

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€ 334 (Vorjahr T€ 250) betreffen Beihilfen der Stadt Frankfurt am Main für sog. „Barrierefreie Bauten“.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 996.340,35 (Vorjahr € 632.651,78) enthalten.

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

Durch die **Anwachsung** der ABG Erste Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG und der ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2015 ergaben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Auswirkungen bei einzelnen Posten der Bilanz:

Art der Verbindlichkeiten	31.12.2015 vor Anwachsung €	Anwachsung €	31.12.2015 €
AKTIVA			
A. Anlagevermögen			
II. Sachanlagen			
10. Geleistete Anzahlungen	466.853,09	24.528,70	491.381,79
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	167.099.154,54	-55.281,18	167.043.873,36
B. Umlaufvermögen			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.851.261,28	-431.991,85	61.419.269,43
Summe Anwachsung Aktiva		-462.744,33	
PASSIVA			
C. Verbindlichkeiten			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.463.775,41	1.858,39	43.465.633,80
Summe Anwachsung Passiva		1.858,39	

Anhang

für das Geschäftsjahr 2015

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2015		2014	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	134.436	66%	127.199	65%
Vermietung Bürgerhäuser	16.075	8%	15.627	8%
Umlagen und Gebühren	37.531	19%	36.572	19%
Übrige Erlöse	707	0%	626	0%
	188.749	93%	180.024	92%
Umsatzerlöse aus Bauträgertätigkeit	2	0%	1.417	1%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	27	0%	412	0%
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.340	7%	13.739	7%
	203.118	100%	195.591	100%

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

	2015	2014
	T€	T€
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	1.218	9.233
Bestandserhöhung Betriebskosten	35.649	33.719
	36.867	42.952
Bestandsminderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	0	-1.400
Bestandsminderung Betriebskosten	-33.592	-34.588
	-33.592	-35.988
	3.275	6.964

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 12.039 (Vorjahr T€ 1.808) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 1.257 (Vorjahr T€ 80) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 795 (Vorjahr T€ 680) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen, T€ 222 (Vorjahr T€ 222) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil, T€ 598 (Vorjahr T€ 642) auf Teilschulderlasse und T€ 180 (Vorjahr T€ 180) auf Erträge aus Erbbauzinsen.

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

	2015 T€	2014 T€
Betriebskosten	45.195	41.535
Instandhaltungskosten	57.130	54.516
Andere Aufwendungen	11.484	11.726
	113.809	107.777

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 628 (Vorjahr T€ 626) sowie Pachtaufwendungen von T€ 9.764 (Vorjahr T€ 9.940) enthalten.

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

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 2.676 (Vorjahr T€ 2.452) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen von T€ 593 (Vorjahr T€ 973) und den Buchverlust aus der Anwachsung der ABG Erste Kulturcampus GmbH & Co. KG und der ABG Zweite Kulturcampus GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2015 in Höhe von insgesamt T€ 465.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe T€ 1.911 (Vorjahr T€ 1.052).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen T€ 5 (Vorjahr T€ 3) 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€ 573 (Vorjahr T€ 581) sowie Zinsen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 44 (Vorjahr T€ 182).

Die **außerordentlichen Erträge** des Vorjahres betrafen die Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Die **außerordentlichen Aufwendungen** des Vorjahres betrafen 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 2015

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 8.009 (Vorjahr T€ 4.598) einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbebeertragsteuer von T€ 7.004 (Vorjahr T€ 3.247) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie Erträge aus Steuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 157. Im Vorjahr waren periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 118 enthalten.

Die **sonstigen Steuern** enthalten im Wesentlichen die Kraftfahrzeugsteuer sowie die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center und für das im Jahr 2015 veräußerte Verwaltungsgebäude.

V. Sonstige Abgaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 260 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2015	2014
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	218	225
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	42	39
	260	264

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 19 (Vorjahr 18) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 7.429 (Vorjahr T€ 1.045) 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 2015 gezahlte Erbbauzinsen	628
im Geschäftsjahr 2016 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen	31.520
Verpflichtungen aus Mietverträgen:	
fällig 2015	12.646
fällig 2016 und 2017	25.421
Verpflichtungen aus Wartungsverträgen:	
fällig 2015	1.492
fällig 2016 und 2017	2.984
Neubau und Modernisierung:	
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	118.814
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	95.683

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€ 21.212 (Vorjahr T€ 19.668) 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€ 481 (Vorjahr T€ 448).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2015 T€ 5.267 (Vorjahr T€ 4.625). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2015 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 397 (Vorjahr T€ 369) geleistet.

Anhang

für das Geschäftsjahr 2015

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 Häuser, 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

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 2015 insgesamt € 7.700,00 (Vorjahr € 4.000,00).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 78.941.721,74 eine Gewinnausschüttung von € 8.910.900,00 vorzunehmen sowie € 70.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 30.821,74 auf neue Rechnung vorzutragen.

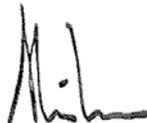
Frankfurt am Main, 31. März 2016

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 2015 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, 25. Mai 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff
Wirtschaftsprüferin

Korting
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2015

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

Er hat sich insbesondere in 2 ordentlichen und 2 außerordentlichen 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 2015 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 78.941.721,74 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.910.900,00 EUR vorzunehmen sowie 70.000.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 30.821,74 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 25.05.2016 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 06.07.2016



Peter Feldmann

Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Konzernabschluss

der ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

für das Geschäftsjahr 2015

- 71** Konzernlagebericht
- 78** Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015
- 80** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 81** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 82** Konzern-Eigenkapitalpiegel 2015
- 84** Konzernanhang 2015
- 97** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung 2015 war in Deutschland nach ersten Schätzungen durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das reale Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 v. H. höher als im Vorjahr. Mit diesem Wirtschaftswachstum von 1,7 v. H. liegt Deutschland im europäischen Vergleich eher im Mittelfeld. Für die meisten anderen europäischen Länder wird im Vergleich zu 2014 wieder mit einer Steigerung der Wirtschaftsleistung gerechnet, nachdem es in den Jahren zuvor zum Teil kräftige Rückgänge gegeben hatte. Insgesamt wird für die Europäische Union erwartet, dass das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,9 v. H. ansteigen wird.

Wie in den Vorjahren auch, war der private Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Daneben haben auch die Konsumausgaben des Staates überproportional zum Wachstum beigetragen. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 v. H., die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 v. H. höher als im Vergleich zum Vorjahr.

Der deutsche Außenhandel hat gegenüber dem Vorjahr – trotz des schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeldes – weiter an Dynamik gewonnen. So wurde 2015 preisbereinigt 5,4 v. H. mehr Waren und Dienstleistungen exportiert, gleichzeitig stiegen die Importe um 5,7 v. H. gegenüber dem Vorjahr, so dass der resultierende Außenbeitrag von 237 Milliarden Euro nur mit 0,2 v. H. einen etwas geringeren Anteil zum Wirtschaftswachstum beisteuerte.

Von dem anhaltenden Wirtschaftswachstum profitiert auch weiterhin der Arbeitsmarkt. Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen. Die Einstellungsbereitschaft der Betriebe ist weiterhin sehr hoch.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote um 0,3 v. H. auf 6,4 v. H. gefallen, dies entspricht im Jah-

resdurchschnitt 2,8 Mio. arbeitslos gemeldete Personen, gleichzeitig stieg die Anzahl der Erwerbstätigen auf 43,03 Mio. Menschen.

Nach letzten Schätzungen geht man davon aus, dass in 2015 rund 303.000 Genehmigungen für neue Wohnungen auf den Weg gebracht wurden. Dies entspricht einer Steigerung von 6,3 v. H. gegenüber dem Vorjahr (2014: 4,6 v. H.).

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den letzten Vorjahren am schnellsten (+ 15,7 v. H.).

Mit 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten wurden 9.000 Wohnungen mehr gebaut als im Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Rückläufig hingegen war der Neubau von Eigentumswohnungen. Hier gab es 2015 erstmals wieder einen leichten Rückgang (2,7 v. H.) zu verzeichnen.

Daneben stiegen die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser um 5,7 v. H. auf 113.500 Einheiten.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 303.000 Einheiten in 2015 davon ausgegangen werden, dass rund 147.000 Einheiten zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Bezeichnenderweise läuft die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen den Baugenehmigungen auf einem deutlich niedrigeren Niveau hinterher. Nach ersten Schätzungen geht man davon aus, dass in 2015 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sind.

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

Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2015

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 Anfang 2014 erstmals mehr als 700.000 Einwohner vermelden. Ende 2015 wird von 719.000 Einwohnern ausgegangen. 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 2016 bis 2020 von rund 1,5 Milliarden Euro geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus soll ein Teil dieser Investitionen über Fremdmittel finanziert werden. 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 2015 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 51.165 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.156.231 m², 949 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 32.057 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Am 31. Dezember 2015 standen 841 Wohnungen mit 47.523 m² insbesondere aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 1,8 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet verminderten sich die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 1,4 Mio. auf € 5,6 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so verminderte sich der Anteil von 2,60 % auf 2,02 %.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf € 2,9 Mio. und konnten durch das von Jahr zu Jahr erfolgreicher werdende Forderungsmanagement um T€ 206 gesenkt werden.

Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr gesunken und betragen € 1,2 Mio. (Vorjahr € 1,6 Mio.).

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 115,1 Mio. (Vorjahr € 112,1 Mio.) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Die 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 6.259 Wohnungen, 1.333 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 43 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 33% preis- und belegungsgebunden.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH verfügt über einen eigenen Bestand von 1.871 Wohnungen sowie 469 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten ist an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. 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 BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ist Eigentümerin von 122 eigenen Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte sowie von vier Gewerbeobjekten und 135 Tiefgaragenstellplätzen im Europaviertel in Frankfurt am Main.

ABG Poststraße GmbH & Co. KG

Die ABG hat mit Wirkung zum 01.01.2015 94,9% der Kommanditanteile an der ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals G & P Hafensstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main), erworben. Der Immobilienbestand der Gesellschaft umfaßt 67

eigene Wohneinheiten und 47 Tiefgaragenstellplätze in Frankfurt am Main.

Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

Die ABG hat mit Wirkung zum 01.01.2015 94% der Kommanditanteile an der Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Frankfurt am Main erworben. Die Bebauung umfaßt 102 eigene Wohneinheiten, drei Gewerbeobjekte mit 181 Kfz-Stellplätzen sowie 63 Eigentumswohnungen mit 63 Kfz-Stellplätzen 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 125 Arbeitnehmer/innen.

WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet 14.934 eigene Wohnungen und Wohnheimplätze, 101 gewerbliche Objekte sowie 4.896 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Von den 14.934 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 53% preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 117 Arbeitnehmer/innen.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) bewirtschaftet und betreut 5.444 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 400 Gewerbeobjekte und

Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2015

1.873 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG. Die FAAG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 123 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 41 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 118 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 neun 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.

3. Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 255 Neubauwohnungen mit 251 Stellplätzen fertiggestellt. Neben den Neubaufertstellungen wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 ein Wohnungsportfolio mit insgesamt 276 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie 78 Parkplätzen erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 175,6 Mio. (Vorjahr € 181,5 Mio.). Demgegenüber wurden sechs Einfamilienhäuser, zwei Eigentumswohnungen sowie die beiden Verwaltungsgebäude in der Elbestraße und in der Gutleutstraße aus dem Altbestand veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 1,5 Mrd. für Neubau- bzw. Bau-trägermaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 4.553 Neubauwohnungen geplant. Mit dem Bau weiterer rd. 1.600 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen.

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 8,6 Mio. auf € 456,7 Mio. gestiegen. Die höheren Umsatzerlöse ergaben sich aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Erstvermietungen von fertiggestellten Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB.

Das Betriebsergebnis hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von € 94,0 Mio. im Vorjahr auf € 126,4 Mio. verbessert. Hierzu haben die Buchgewinne aus dem Verkauf der beiden zuvor selbst genutzten Geschäftsgebäude in der Elbestraße und in der Gutleutstraße mit € 18,4 Mio. beigetragen.

Das Finanzergebnis ist aufgrund gestiegener Zinserträge und gesunkener Zinsaufwendungen um € 1,2 Mio. gestiegen.

Der Ertragsteueraufwand ist um € 13,2 Mio. auf € 16,6 Mio. angestiegen. Im Vorjahr war der Ertragsteueraufwand durch eine Steuererstattung als Ergebnis einer Betriebsprüfung gemindert.

Der Konzernjahresüberschuss hat sich insgesamt um € 22,4 Mio. auf € 90,6 Mio. erhöht.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 11,8 % (Vorjahr 9,7 %).

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar: (siehe Tabelle unten)

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von € 852,3 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 82,3 Mio. erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 34,8 % auf 37,4 % resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 42,1 % (Vorjahr 40,1 %) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 95,4 % (Vorjahr 98,8 %).

6. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 133,9 Mio. und Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 152,6 Mio. sowie der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 62,9 Mio. um € 81,6 Mio. auf € 35,4 Mio. zum 31. Dezember 2015 gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um den – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen – planmäßigen Kapitaldienst für Kredite im Geschäftsjahr 2015 zu bestreiten. Die Erhöhung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus dem Abfluss von Finanzmitteln im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit ist insbesondere auf den Rückgang aus der Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2015 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

7. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das in 2014 begonnene Projekt „Aktiv Stadthaus“ wurde zum 30.06.2015 fertiggestellt. Diesem Gebäude liegt die Idee zugrunde, mehr Energie zu erzeugen, als die Bewohner der 74 Wohnungen an Energie verbrauchen.

Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	1.913,0	89,0 %	1.803,3	86,7 %
Umlaufvermögen	231,0	10,8 %	271,2	13,0 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4,2	0,2 %	4,4	0,3 %
	2.148,2	100,0 %	2.078,9	100,0 %

Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2015

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

Das zum 01.01.2015 bezogene Bürogebäude wurde ebenfalls im Passivhausstandard errichtet. Durch den Umzug konnte eine weitere Zentralisierung bestehender Bereiche abgeschlossen und die Kommunikation verbessert werden.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu konstant geblieben. Am 31. Dezember 2015 waren 781 Arbeitnehmer/innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 798). Zudem befinden sich zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr 19 Mitarbeiter/innen in Ausbildung.

III. Ausblick

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

Für die Jahre 2016 und 2017 werden im Konzern jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 85,4 Mio. bzw. € 111,2 Mio. erwartet.

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

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 regelmäßig an die Geschäftsführung berichtet.

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

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

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 Planerfolgs-

rechnungen detaillierte Investitions-, Instandhaltungs-, Liquiditäts- und Personalplanungen aufgestellt. Die Liquiditätsplanung wird für das laufende Jahr auf Monatebene heruntergebrochen.

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

Die Prolongationstermine der Darlehen werden ständig überwacht und gegebenenfalls frühzeitig prolongiert oder zurückgezahlt. Aufgrund des anhaltend geringen Zinsniveaus wird das Zinsrisiko 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 weiterhin auf niedrigem Niveau.

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

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 in den nächsten fünf Jahren 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; das gleiche gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

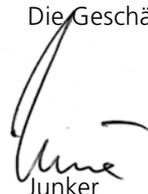
Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2016 bis 2020 wider, die von einem stetigen Wachstum des Konzerns ausgehen.

Frankfurt am Main, 30. April 2016

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	770.534,99	524.093,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.500.143.679,28	1.433.997.495,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	182.439.982,32	189.117.072,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.985.297,79	16.262.342,64
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	403.071,98	403.071,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.853.185,03	6.353.324,48
6. Technische Anlagen	4.722.749,00	3.240.919,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.686.015,26	6.336.424,21
8. Anlagen im Bau	187.196.488,62	133.879.050,42
9. Bauvorbereitungskosten	3.010.552,83	1.846.569,22
10. Geleistete Anzahlungen	7.354.906,55	2.585.206,10
	1.904.795.928,66	1.794.021.475,90
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.631,72	88.621,72
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	5.151.339,93	4.703.041,77
3. Beteiligungen	1.386.593,12	1.386.593,12
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	369.000,33	387.108,33
5. Sonstige Ausleihungen	479.327,25	502.822,00
6. Andere Finanzanlagen	0,00	1.659.894,00
	7.474.892,35	8.728.080,94
	1.913.041.356,00	1.803.273.650,44
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.634.709,46	9.232.315,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	49.285,72	49.285,72
3. Unfertige Leistungen	109.947.632,25	102.915.927,00
4. Andere Vorräte	133.602,48	186.552,55
5. Geleistete Anzahlungen	1.282.487,60	0,00
	115.047.717,51	112.384.080,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.928.217,47	3.133.971,29
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	653.851,18	1.551.758,45
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	353.763,32	382.718,14
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.519.385,60	3.553.517,96
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25.367,85	0,00
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.865.211,61	986.420,64
7. Forderungen gegen Gesellschafter	35.445.570,42	57.508.335,23
8. Sonstige Vermögensgegenstände	67.332.181,75	30.581.674,77
	113.123.549,20	97.698.396,48
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.828.671,30	61.183.903,88
	230.999.938,01	271.266.381,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.177.904,02	4.387.430,05
	2.148.219.198,03	2.078.927.461,56
TREUHANDVERMÖGEN	200.793.263,93	184.833.660,10

PASSIVA

	31.12.2015 €	31.12.2014 €
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	536.924.117,70	480.924.117,70
IV. Konzernbilanzgewinn	109.958.196,50	83.692.902,76
V. Anteile anderer Gesellschafter	7.387.880,91	7.349.099,41
	804.841.943,92	722.537.868,68
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	47.437.649,79	47.437.649,79
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.668.268,00	19.249.790,00
2. Steuerrückstellungen	2.112.525,26	3.806.735,65
3. Sonstige Rückstellungen	35.593.739,69	37.335.085,68
	57.374.532,95	60.391.611,33
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	679.232.368,58	704.744.482,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	287.401.959,58	287.785.937,86
3. Erhaltene Anzahlungen	119.251.275,11	118.933.203,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.066.994,24	7.705.737,18
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.882,55	37.189,59
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.932.572,66	83.715.136,65
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.647,50	0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	45.794,27	27.559,61
9. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	334.387,46	250.349,09
10. Sonstige Verbindlichkeiten	7.783.365,99	6.382.719,65
	1.195.094.247,94	1.209.582.316,23
E. Rechnungsabgrenzungsposten	13.223.129,24	10.301.435,12
F. Passive latente Steuern	30.247.694,19	28.676.580,41
	2.148.219.198,03	2.078.927.461,56
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	200.793.263,93	184.833.660,10

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2015

	2015		2014
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	443.309.698,67		433.456.290,97
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	2.260,00		1.416.766,94
c) aus Betreuungstätigkeit	983.432,35		1.645.640,19
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.442.899,26		11.566.547,63
		456.738.290,28	448.085.245,73
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.661.632,73	6.376.198,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.584.929,57	6.907.111,64
4. Sonstige betriebliche Erträge		44.079.875,82	13.180.466,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	247.404.130,63		238.270.901,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.665.861,46		9.981.427,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.470.738,63		3.724.771,25
		256.540.730,72	251.977.099,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	42.755.287,46		41.928.828,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.378.435,45		13.092.179,59
		56.133.722,91	55.021.008,49
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		58.665.097,87	57.346.802,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		21.282.499,93	16.160.896,43
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		2.098.298,16	696.186,81
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		38.778,96	36.638,67
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		678.235,30	1.888.856,53
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.951.812,60	22.966.013,29
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		107.306.176,79	73.698.884,45
14. Außerordentliche Erträge		0,00	219.561,69
15. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	2.210.841,00
16. Außerordentliches Ergebnis		0,00	-1.991.279,31
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.647.793,85	3.416.750,11
18. Sonstige Steuern		31.693,65	91.257,77
19. Konzernjahresüberschuss		90.626.689,29	68.199.597,26
20. Gewinnvortrag		19.442.910,49	15.604.708,78
21. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne		111.403,28	111.403,28
22. Konzernbilanzgewinn		109.958.196,50	83.692.902,76

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2015

	2015 €	2014 €
Konzernjahresüberschuss	90.626.689,29	68.199.597,26
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	60.441.412,69	57.590.665,56
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-2.536.746,97	-2.155.075,00
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	-2.224.612,98	-765.049,87
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-24.924.114,61	-1.967.131,57
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.629.023,12	-3.634.362,49
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.309.053,96	18.788.102,64
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	21.234.798,34	21.040.518,09
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	16.647.793,85	3.416.750,11
Ertragsteuerzahlungen	-20.029.483,59	-6.041.073,81
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	133.915.766,86	154.472.940,92
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	31.182.569,54	2.877.242,15
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-143.705.743,47	-137.731.990,80
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-382.402,00	-58.390,12
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	121.602,75	95.751,10
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-80.010,00	-1.753.394,00
Erhaltene Zinsen	717.014,26	1.925.495,20
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-5.448.798,43	-16.222.075,25
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	-35.000.000,00	50.015.531,25
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-152.595.767,35	-100.851.830,47
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.403,28	-111.403,28
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-8.316.008,00	-5.346.634,61
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	24.525.570,16	108.585.000,00
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-57.886.635,34	-46.159.586,40
Gezahlte Zinsen (-)	-21.109.042,60	-22.089.911,57
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-62.897.519,06	34.877.464,14
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-81.577.519,55	88.498.574,59
konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	222.286,97	0,00
Finanzmittelfonds am 1. Januar	116.783.903,88	28.285.329,29
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	35.428.671,30	116.783.903,88
ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS	2015	2014
	€	€
Liquide Mittel	2.828.671,30	61.183.903,88
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	32.600.000,00	55.600.000,00
	35.428.671,30	116.783.903,88

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr 2015

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	€	€
Stand am 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
Stand am 31. Dezember 2014 / 1. Januar 2015	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
Stand am 31. Dezember 2015	102.532.230,00	48.039.518,81

Gewinn- rücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Konzern- eigenkapital
€	€	€	€
428.924.117,70	6.877.822,43	72.896.678,12	659.270.367,06
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-5.346.634,61	-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	111.403,28	68.088.193,98	68.199.597,26
0,00	0,00	23.901,04	23.901,04
0,00	-111.403,28	0,00	-111.403,28
0,00	471.276,98	30.764,23	502.041,21
480.924.117,70	7.349.099,41	83.692.902,76	722.537.868,68
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-8.316.008,00	-8.316.008,00
56.000.000,00	0,00	-56.000.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	111.403,28	90.515.286,01	90.626.689,29
0,00	0,00	48.172,35	48.172,35
0,00	-111.403,28	0,00	-111.403,28
0,00	38.781,50	17.843,38	56.624,88
536.924.117,70	7.387.880,91	109.958.196,50	804.841.943,92

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2015

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

Allgemeines

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 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 Darstellungstetigkeit gegenüber dem Vorjahr wurde gewahrt.

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 FRANK-

FURT HOLDING GmbH (bis 31. Dezember 1995 Muttergesellschaft) wurde am 19. Dezember 1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (bis 31. Dezember 1995 Tochtergesellschaft) verschmolzen. Gleichzeitig wurde eine Umfirmierung in ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, durchgeführt. 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 14) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (nachfolgend „ABG“ genannt) unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (nachfolgend kurz „FAAG“ genannt) als Tochterunternehmen der ABG ist ihrerseits Mutterunternehmen. Die FAAG hat von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB Gebrauch gemacht und wie im Vorjahr keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 erstellt.

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

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt geändert:

1. Zugänge

ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Mit Kommanditanteilskaufvertrag vom 17. März 2014 hat die ABG mit Wirkung zum 01. Januar 2015 94,9 % der Kommanditanteile an der ABG Poststraße GmbH & Co. KG (vormals G & P Hafestraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main) erworben.

Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Mit Kommanditanteilskaufvertrag vom 05. Juli 2013 und Nachtrag vom 05. Februar 2015 hat die ABG mit

Wirkung zum 01. Januar 2015 94,0 % der Kommanditanteile an der Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main, erworben.

2. Abgänge

Mit Ausscheidensvereinbarung vom 04. Februar 2016 wurden die ABG Erste Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main und ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 aufgelöst und das Vermögen der Gesellschaften mit allen Aktiven und Passiven im Wege der Anwachsung auf die ABG übertragen.

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. Diese Gesellschaften haben keine aktive oder nur geringe Geschäftstätigkeit und tragen sowohl einzeln als auch in Summe von Umsatz, Eigenkapital und Jahresergebnis weniger als fünf Prozent zum Summenabschluss des Konzerns bei.

Folgende Gesellschaften, die nicht Tochterunternehmen sind, wurden 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 2015 insgesamt Vermögensgegenstände i. H. v. T€ 22.832 (Vorjahr T€ 45.173) sowie Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 12.553 (Vorjahr T€ 35.791) 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 aktivische Unterschiedsbetrag (T€ 674) wird offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Bei Erstkonsolidierungen nach dem 1. Januar 2010 wird bei der Kapitalkonsolidierung aufgrund der durch das BilMoG geänderten Konsolidierungsvorschriften die sogenannte Neubewertungsmethode angewandt.

Die **Equity-Bilanzierung** erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 HGB. Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2015 der assoziierten Unternehmen.

Die **Schuldenkonsolidierung** sowie die Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden entsprechend den Bestimmungen der §§ 303 und 305 HGB vorgenommen. Für Vermögensgegenstände, die aus konzernin-

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2015

ternen Veräußerungen resultieren, wurde eine Zwischenergebniseliminierung vorgenommen.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den **Stichtag** des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2015, 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 anderer Gesellschafter an den vollkonsolidierten Unternehmen wurde ein **Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter** gebildet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das gesamte **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten

einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuerbeträge bewertet. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen. Fremdkosten werden nicht in die Aktivierung einbezogen.

Soweit erforderlich, werden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

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

Parkhäuser werden linear über eine Nutzungsdauer von 25, 30 bzw. 33 Jahren, **Garagen und Abstellplatzeinheiten** über 25 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** 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 für die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie für die noch nicht abgerechneten Architekten- und Ingenieurleistungen zusammen.

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer 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 2015 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 3,89 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert.

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main (ZVK) nach den Regeln der **Zusatzversorgung** im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,0 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,6 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,4 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 % erhoben. Für einen Teil der Pflichtversicherten wird für das ZVK-pflichtige Entgelt, das über der tariflich festgesetzten Beitragsbe-

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2015

messungsgrenze der ZVK liegt, eine zusätzliche Umlage in Höhe von 9,0 % gezahlt. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung des jeweiligen Konzernunternehmens gegenüber seinen Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiarhaftung der Konzernunternehmen bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen ungewisse Verbindlichkeiten und im Geschäftsjahr 2015 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Jahres 2016 nachgeholt worden sind. Die Rückstellungen wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Dabei wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung berücksichtigt. Darüber hinaus wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vorgenommen. Die Abzinsung erfolgt je nach Restlaufzeit fristadäquat mit den Zinssätzen, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben werden.

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

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

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben zur Bilanz

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

Unter den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 92.318) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 17.630) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
T€ 354 (Vj. T€ 477)
- Sonstige Vermögensgegenstände
T€ 4.827 (Vj. T€ 5.148)

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus Lieferungen und Leistungen.

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von T€ 35.446 (Vj. T€ 57.508) betreffen unverändert überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen ein kurzfristiges Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main, (T€ 35.000), Forderungen gegen das Finanzamt

aus Steuererstattungsansprüchen, geleistete Sicherheiten an Lieferanten, Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

Eigenkapital

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

Im Geschäftsjahr wurden vom Mutterunternehmen T€ 8.316 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil ist im Konzernabschluss i. H. v. T€ 50.711 unter dem Posten **andere Gewinnrücklagen** ausgewiesen.

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

Rückstellungen

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

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
Gewährleistung und Schadenersatz	2.695	2.976
Noch anfallende Baukosten	4.120	3.217
Instandhaltung	2.697	4.980
Betriebskosten	18.310	18.330
Personalbezogene		
Verwaltungsaufwendungen	5.958	6.093
Andere	1.814	1.739
	35.594	37.335

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, Betreuungsleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Anzahlungen auf Verkaufsobjekte bilanziert.

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

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

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2015

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2015

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	679.232.368,58 (704.744.482,83)	37.283.815,67 (38.427.817,05)	135.925.417,07 (132.621.002,32)	506.023.135,84 (533.695.663,46)	665.811.892,07 (689.217.858,94)	Grund- pfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	287.401.959,58 (287.785.937,86)	6.517.184,06 (7.587.423,00)	25.441.078,00 (25.529.215,31)	255.443.697,52 (254.669.299,55)	286.391.872,57 (286.481.956,86)	Grund- pfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen	119.251.275,11 (118.933.203,77)	119.251.275,11 (118.933.203,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	8.066.994,24 (7.705.737,18)	8.066.994,24 (7.705.737,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Betreuungstätigkeit	37.882,55 (37.189,59)	37.882,55 (37.189,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	92.932.572,66 (83.715.136,65)	92.239.912,96 (66.294.973,27)	692.659,70 (17.420.163,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber verbundenen Unternehmen	7.647,50 (0,00)	7.647,50 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	45.794,27 (27.559,61)	45.794,27 (27.559,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	334.387,46 (250.349,09)	334.387,46 (250.349,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.783.365,99 (6.382.719,65)	7.783.365,99 (6.382.719,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.195.094.247,94 (1.209.582.316,23)	271.568.259,81 (245.646.972,21)	162.059.154,77 (175.570.381,01)	761.466.833,36 (788.364.963,01)	952.203.764,64 (975.699.815,80)	

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.430.630,08 (Vorjahr € 1.042.690,80) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 4.488,03 (Vorjahr € 3.345,78).

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

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
Unfertige Leistungen	5.739.614,25	5.768.704,24
Forderungen aus		
- Vermietung	68.704,56	6.502,41
- Betreuungstätigkeit	332.823,42	363.322,37
- anderen Lieferungen und Leistungen	1.587.674,98	1.917.242,21
Sonstige Vermögensgegenstände	4.134.311,50	977.924,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	262.938.924,91	266.521.792,29
Erhaltene Anzahlungen	6.381.466,43	6.308.984,45
Verbindlichkeiten aus		
- Vermietung	124.400,67	95.616,28
- Lieferungen und Leistungen	1.479.450,51	2.962.728,11
Sonstige Verbindlichkeiten	2.867.082,19	1.379.690,83

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€ 350.685 (Vj. T€ 339.164), Umlagen und Gebühren von T€ 91.861 (Vj. T€ 93.535), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 92 (Vj. T€ 130) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 672 (Vj. T€ 521).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind unter anderem T€ 24.820 (Vj. T€ 2.145) Erträge aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 2.379 (Vj. T€ 703), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 527 (Vj. T€ 401) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 674 (Vj. T€ 579), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 2.494 (Vj. T€ 3.225), Erträge aus Kostenerstattungen und Schadensersatzleistungen von T€ 3.261 (Vj. T€ 2.982) sowie Zuschüsse von T€ 1.280 (Vj. T€ 1.295) und die Ausbuchung von Verbindlichkeiten von T€ 6.477 (Vj. T€ 301) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 34.188 (Vj. T€ 3.828).

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2015

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

	T€	(Vorjahr T€)
Betriebskosten	108.412	(102.292)
Instandhaltung	115.103	(112.127)
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.889	(23.852)
Summe	247.404	(238.271)

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

Die **Aufwendungen für Altersversorgung** belaufen sich auf € 4.570.526,23 (Vj. € 5.357.916,79).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Verwaltungskosten von T€ 11.793 (Vj. T€ 8.753) und Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen von Forderungen von T€ 2.794 (Vj. T€ 2.278) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 442 (Vj. T€ 498).

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

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 894 (Vj. T€ 875) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Unter den **außerordentlichen Aufwendungen** im Vorjahr wurden nach § 277 Abs. 4 HGB die Aufwendungen ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Bei den Aufwendun-

gen handelte es sich um den Aufstockungsbetrag aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer sowie Aufwendungen aus der Erhöhung des passiven latenten Steuerpostens von T€ 1.571 (Vj. Ertrag von T€ 1.155).

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

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Saldo der sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betrifft zahlungsunwirksame Erträge aus Beteiligungen aus der Equity-Bewertung.

Ergänzende Angaben

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

	T€	(Vorjahr T€)
Neubauten und Modernisierung	153.098	(138.318)
Erbbauzinsverpflichtungen	48.230	(48.545)
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	23.838	(23.721)
Verpflichtungen aus Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	95.683	(107.618)
Summe	320.849	(318.202)

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2015 in Höhe von T€ 7.438 (Vj. T€ 1.263).

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

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 200.793.263,93 (Vorjahr € 184.833.660,10) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 152.427.560,69 (Vorjahr € 137.893.534,41),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 367.477,26 (Vorjahr € 323.123,81),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“ € 675.949,63 (Vorjahr € 1.567.308,05),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zu Gunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 47.322.276,35 (Vorjahr € 45.049.693,83).

Im Geschäftsjahr 2015 waren im Konzern durchschnittlich 789 (Vj. 797 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 685 vollzeit- und 104 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 225, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 7 und für sonstige Leistungen auf T€ 0.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 522 (Vj. T€ 489).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 5.267 (Vj. T€ 4.625) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2015 Pensionszahlungen von T€ 397 (Vj. T€ 369) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2015 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 8 (Vj. T€ 4).

Frankfurt am Main, 30. April 2016

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2015

Entwicklung des Anlagevermögens 2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand	Zugang	Zugang aus der	Zugang aus der	Abgang
	01.01.2015		Erstkonsolidierung	Equity-Bewertung	
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.224.611,64	382.402,00	0,00	0,00	197.991,91
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.681.028.209,66	45.750.907,76	14.672.916,36	0,00	203.529,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	448.696.730,99	2.128.524,08	0,00	0,00	12.134.657,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.385.052,17	98.174,46	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	12.453.156,79	7.889,55	0,00	0,00	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.556.054,53	125.663,62	0,00	0,00	1.842.084,36
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.124.711,85	1.274.431,39	0,00	0,00	3.767.791,64
8. Anlagen im Bau	133.879.050,42	104.486.320,16	0,00	0,00	4.101.314,83
9. Bauvorbereitungskosten	1.846.569,22	2.211.033,47	0,00	0,00	120.129,38
10. Geleistete Anzahlungen	2.585.206,10	917.876,86	3.888.307,24	0,00	29.310,68
	3.344.045.141,31	157.000.821,35	18.561.223,60	0,00	22.198.817,88
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.621,72	10,00	0,00	0,00	0,00
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	5.611.146,68	0,00	0,00	2.224.612,98	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	387.108,33	80.000,00	0,00	0,00	98.108,00
5. Sonstige Ausleihungen	502.822,00	0,00	0,00	0,00	23.494,75
6. Andere Finanzanlagen	1.659.894,00	0,00	-1.659.894,00	0,00	0,00
	9.636.185,85	80.010,00	-1.659.894,00	2.224.612,98	121.602,75
ANLAGEVERMÖGEN	3.362.905.938,80	157.463.233,35	16.901.329,60	2.224.612,98	22.518.412,54

Abschreibungen					Buchwert			
Umbuchung (+) (-) €	Stand 31.12.2015 €	Stand 01.01.2015 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+) (-) €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2015 €	Stand Vorjahr €
0,00	9.409.021,73	8.700.518,04	135.960,61	197.991,91	0,00	8.638.486,74	770.534,99	524.093,60
52.652.615,86	2.793.901.120,04	1.247.030.713,95	46.838.178,18	111.451,37	0,00	1.293.757.440,76	1.500.143.679,28	1.433.997.495,71
1.978.477,04	440.669.074,72	259.579.658,85	9.126.014,26	10.476.580,71	0,00	258.229.092,40	182.439.982,32	189.117.072,14
-8.375.219,31	11.108.007,32	3.122.709,53	0,00	0,00	0,00	3.122.709,53	7.985.297,79	16.262.342,64
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	12.461.046,34	6.099.832,31	508.029,00	0,00	0,00	6.607.861,31	5.853.185,03	6.353.324,48
1.745.786,99	11.585.420,78	8.315.135,53	389.620,61	1.842.084,36	0,00	6.862.671,78	4.722.749,00	3.240.919,00
0,00	29.631.351,60	25.788.287,64	1.667.295,21	3.510.246,51	0,00	23.945.336,34	5.686.015,26	6.336.424,21
-47.067.567,13	187.196.488,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.196.488,62	133.879.050,42
-926.920,48	3.010.552,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.010.552,83	1.846.569,22
-7.172,97	7.354.906,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.354.906,55	2.585.206,10
0,00	3.497.408.368,38	1.550.023.665,41	58.529.137,26	15.940.362,95	0,00	1.592.612.439,72	1.904.795.928,66	1.794.021.475,90
0,00	88.631,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.631,72	88.621,72
0,00	7.835.759,66	908.104,91	1.776.314,82	0,00	0,00	2.684.419,73	5.151.339,93	4.703.041,77
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	369.000,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	369.000,33	387.108,33
0,00	479.327,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	479.327,25	502.822,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.659.894,00
0,00	10.159.312,08	908.104,91	1.776.314,82	0,00	0,00	2.684.419,73	7.474.892,35	8.728.080,94
0,00	3.516.976.702,19	1.559.632.288,36	60.441.412,69	16.138.354,86	0,00	1.603.935.346,19	1.913.041.356,00	1.803.273.650,44

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	67.882	6.681	31.12.2015	ABG
Frankfurter Aufbau-AG, Frankfurt am Main *) 1)	96,80	70.545	58.031	31.12.2015	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main *** 1)	92,09	28.070	941	31.12.2015	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main *** 1)	98,81	108.421	1.813	31.12.2015	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	100,00	-416	-233	31.12.2015	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	94,00	-1.580	-325	31.12.2015	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	94,00	-1.227	-478	31.12.2015	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	94,90	1.471	-226	31.12.2015	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	94,00	-104	-105	31.12.2015	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *) 1)	100,00	25	-1.959	31.12.2015	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	26	2.331	31.12.2015	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	4.000	2.142	31.12.2015	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	25	628	31.12.2015	FAAG
Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	133	1.267	31.12.2015	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)					
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	3	-6	31.12.2015	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	3	-6	31.12.2015	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	18	4	31.12.2015	ABG
ABG Güterplatz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	-10	-10	31.12.2015	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)					
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main	50,00	269	96	31.12.2015	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,00	1.543	4.353	31.12.2015	ABG
MainWERT GmbH, Bietigheim - Bissingen	50,00	1.615	-4	31.12.2015	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main	50,00	6.852	-249	31.12.2015	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	50,00	-739	-3	31.12.2014	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen					
book-n-drive, Wiesbaden 2)	33,33	120	310	31.12.2014	ABG
Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main 2)	40,00	6.013	-4	31.12.2014	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 2015 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, 6. Juni 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Korting
Wirtschaftsprüfer

Anthes
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
Niddastraße 107
60329 Frankfurt am Main

FOTOGRAFIE

Alex Kraus: 6, 12, 20, 22, 26, 28
Alexander Noller: 18, 32-34
Barbara Staubach: 1, 14, 16, 17
Dr. Matthias Arning: 24
Jochen Müller: 30

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