



Geschäftsbericht 2016

Kennzahlen 2016

Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	2016	2015	2014	2013	2012
Wohnungen (Anzahl)	51.456	51.165	50.661	50.269	49.672
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	932	949	956	953	949
Parkplätze (Anzahl)	32.876	32.057	30.768	29.650	28.723
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	789	789	797	812	840
Instandhaltung (TEUR)	117.275	115.103	112.127	108.939	110.245
Investitionen in Sachanlagen (TEUR)	208.872	175.562	148.056	131.719	128.757
Anlagevermögen (TEUR)	2.041.177	1.913.041	1.803.273	1.693.727	1.553.779
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	1.180.531	973.442	1.011.862	930.313	924.427
EBITDA (Mio. EUR)	188	185	151	150	131
Bilanzsumme (TEUR)	2.419.311	2.148.219	2.078.927	1.918.717	1.850.943
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	77.597	90.627	68.200	64.982	49.971
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	36,1	37,4	34,8	34,4	32,4
Umsatzerlöse (TEUR)	472.883	456.738	448.085	451.023	428.862

Geschäftsbericht 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ABG FRANKFURT HOLDING hat sich im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich weiterentwickelt. In diesem Geschäftsbericht informieren wir Sie mit Beispielen aus den Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung und Mobilität über die innovative und soziale Kompetenz unseres Unternehmens.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.



Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
der ABG FRANKFURT HOLDING



Ralf Hübner
Geschäftsführer
der ABG FRANKFURT HOLDING

Inhalt

IMPRESSUM

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

Konzept und Gestaltung:

Karnath & Partner GmbH & Co. KG, Ffm

Text

Andreas Mauritz, Jockgrim

Fotografie

Jochen Müller, Ffm, alle Bilder außer

- Alex Kraus, S. 6, 7, 13, 14
- Joachim Storch, S. 6
- Ralph Orłowski, S. 7, 16
- Holger Menzel, S. 7
- Rainer Rueffer, S. 7
- Peter Thomas, S. 9, 43
- schneider+schumacher, S. 14
- Herbert Kratzel, S. 14, 18, 20
- Ralf Pelkmann, S. 22
- Christoph Mäckler Architekten, S. 26, 28
- Alexander Noller, S. 37
- Andreas Mauritz, S. 38–41

Druck

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

ABGesprochen

Rückschau	06
Konzern in Zahlen	08
Interview	10

ABGebildet

1. Innovativ wohnen	18
2. Deutsches Romantik-Museum	24
3. Heinrich-Lübke-Siedlung	30
4. book-n-drive	36
5. Siedlungshelfer – unverzichtbare Helfer im Alltag	38
Neubauprojekte	42

ABGerechnet

Jahresabschluss 2016	
ABG FRANKFURT HOLDING	
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH	
Lagebericht 2016	45
Bilanz zum 31. Dezember 2016	54
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	56
Anhang 2016	57
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	70
Bericht des Aufsichtsrates 2016	71

Konzernabschluss 2016	
ABG FRANKFURT HOLDING	
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH	
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016	73
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016	80
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2016	82
Konzern-Kapitalflussrechnung 2016	83
Konzern-Eigenkapitalpiegel 2016	84
Konzernanhang 2016	86
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	99

Rückschau



1 JANUAR

Spatenstich: In Friedberg baut die ABG 115 Wohnungen.



2 FEBRUAR

Aus der Kraft der Sonne: In Kooperation mit Mainova nutzen Anwohner der ABlarer Straße Photovoltaik für ihren Strom.



3 MÄRZ

Entrée zum Europaviertel: Die ABG baut 270 Mietwohnungen und einen Supermarkt.



4 APRIL

Energiebilanz im Vergleich: Mit den neuen entstehenden Reihenhäusern in der Schlettweinstraße will die ABG unterschiedliche Standards für die Energieversorgung testen.



5 MAI

Parkhaus eröffnet: Die ABG-Tochter PBG betreibt das neue Parkhaus an der Südseite des Hauptbahnhofs. Mit dabei: Fahrradparkhaus und Servicewerkstatt.



5 MAI

Ort der Sehnsucht: Spatenstich für das Romantik-Museum.



7 JULI

Spatenstich: ABG baut an der Altenhöferallee 14–24 über 50 Prozent neue, geförderte Wohnungen.



8 AUGUST

Leben im Gallus: Mit dem Spatenstich in der Cordierstraße entstehen 129 Wohnungen im Westen Frankfurts.



8 AUGUST

Grundsteinlegung: An der Hahnstraße in der Bürostadt Niederrad werden 165 Wohnungen entstehen.



9 SEPTEMBER

Uff die Gass: Das Straßenfest im Gallus lockte zwei Tage lang wieder Tausende Besucher aus dem Stadtteil an.



10 OKTOBER

Ausgezeichnet: ABG erhält Architekturpreis für das Bauvorhaben in der Friedrich-List-Straße.



11 NOVEMBER

Spatenstich: ABG baut 18 geförderte Passivhauswohnungen in der Preungesheimer Straße.

Konzern in Zahlen

932

GEWERBLICHE
EINHEITEN



32.876

GARAGEN UND
KFZ-STELLPLÄTZE



51.456 WOHNUNGEN



Ende 2016 wurden in Frankfurt am Main 729.624 Einwohner verzeichnet. Dieses ständige Wachsen der Bevölkerung wird auch in den nächsten Jahren anhalten, mit der Folge einer steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

2017–2021

INVESTITIONS-
VOLUMEN (€)

2,1 Mrd.

782 MITARBEITER
PLUS 19 AUSZUBILDENDE

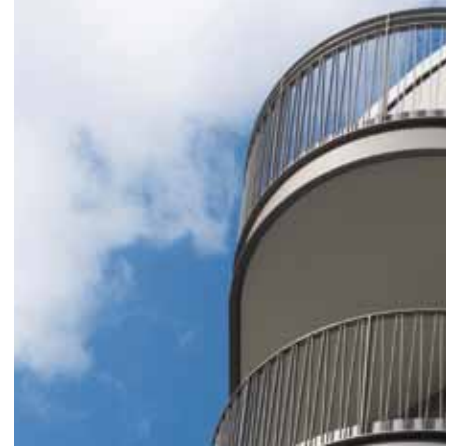


77,6 Mio.
JAHRESÜBERSCHUSS
(€)



ANLAGEVERMÖGEN
(T€)

2.041.177



BILANZSUMME (€)
2,4 Mrd.

36,1%
EIGENKAPITAL-
QUOTE

EBITDA (€)
188 Mio.

INSTANDHALTUNG (T€)
117.275

472.883
UMSATZERLÖSE (T€)

ABGesprochen

Interview

ABG-Geschäftsführer Frank Junker
im Gespräch



Bilder
Oben)
Frank Junker
Vorsitzender der Geschäftsführung
der ABG FRANKFURT HOLDING

Links)
Lyoner Carrée



Von den Überschüssen der ABG profitiert die Stadt Frankfurt als Ganzes.

Herr Junker, die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main wächst, hier leben inzwischen rund vier Millionen Menschen. Die Stadt Frankfurt am Main hat schon bald 750.000 Einwohner. Auch durch die Zuwanderung steigt die Nachfrage nach Wohnungen. Kommt die ABG da überhaupt noch nach mit dem Bauen von Wohnungen?

Junker Wir allein sicherlich nicht. Wir haben ein sehr ambitioniertes Wohnungsneubauprogramm. Bis 2021 sind das gut 8.000 Wohnungen, die wir errichten wollen. Und wenn wir sagen 8.000 Wohnungen, dann heißt das 40 Prozent geförderter Wohnungsbau. Das ist das, was wir realisieren wollen und realisieren werden. Das sind nicht irgendwelche Prognosen, bei denen wir sagen, wir hätten das gerne realisiert – wie in der Produktion, wo man sagt, ich möchte einen Absatz haben von soundsoviel Produkten im Jahr –, sondern für diese 8.000 Wohnungen gibt es reale Grundstücke, die uns schon gehören oder die wir uns gesichert haben, so dass das auch tatsächlich umsetzbar ist, was wir sagen. Aber alleine lösen wir auch mit dieser großen Anzahl von Neubauten das Problem der wachsenden Stadt sicherlich nicht. Da müssen auch andere Akteure mit ran. Das machen ja auch einige, Wohnungsbau ist ja im Moment en vogue. Vor zehn Jahren wurden Sie noch belächelt, wenn Sie gesagt haben, wir machen Wohnungsbau. Heute ist das alles umgekehrt. Heute macht fast jeder Wohnungsbau, und in der Summe wird das alles sicherlich dazu beitragen, dass man das Thema Wohnungsproblematik lösen kann. Man kann immer noch mehr machen als das, was man bislang gemacht hat, aber alle Akteure zusammen sind, denke ich, auf einem ganz guten Weg.

Dazu kommt, dass diese Wohnungen auch bezahlbar sein müssen. In diesem Jahr hat der Aufsichtsrat der ABG FRANKFURT HOLDING beschlossen, dass Sie die Mietsteigerung auf maximal 5 Prozent innerhalb von 5 Jahren limitieren. Es gab in der Stadt eine größere Diskussion, die gezeigt hat, dass Sie kein richtig gro-

ßer Fan dieser Idee sind. Können Sie mit der Entscheidung leben?

Junker Das ist eine Entscheidung, die begrenzt ist auf einen Fünfjahreszeitraum. Damit kann man dann leben. Das sind Ertragsverluste, die man verkraften kann auf der einen Seite. Auf der anderen Seite muss ich aber auch sagen: Ein Unternehmen, das ein so großes Investitionsvolumen umsetzen will und umsetzen muss, muss auch über die notwendigen Einnahmen verfügen, um diese Investitionen finanzieren zu können. Das hat auch etwas mit dem Eigenkapital zu tun, das ich zur Verfügung stellen muss, wenn ich fremdfinanzieren muss. Das kann man nicht alles alleine und selbst bezahlen. Dann brauche ich diese Einnahmen. Deswegen: Über einen überschaubaren Zeitraum kann man das machen.

Kommen wir zu den Abschlusszahlen für 2016. Im Vorjahr lag der Jahresüberschuss der ABG bei hervorragenden 78,9 Millionen Euro. Ging es so weiter?

Junker Wenn man das Ergebnis vor Steuern betrachtet, liegen wir wieder auf annähernd gleichem Niveau wie 2015, wobei das Ergebnis in beiden Jahren durch den einen und anderen Sondereffekt insgesamt positiv beeinflusst ist. Allerdings sind die steuerlichen Verlustvorträge nun aufgebraucht und wir müssen mehr Steuern zahlen. Dadurch wird der Jahresüberschuss ein Stück unter dem Ergebnis von 2015 liegen. Das zeigt, dass wir ein gesundes Unternehmen sind, dass wir auf der einen Seite ein Wirtschaftsunternehmen sind, aber auf der anderen Seite auch unseren sozialen Auftrag nicht vergessen und auch gar nicht vernachlässigt haben. Wir erfüllen beides. Und das kann man auch nur erfüllen, wenn man auf der einen Seite wirtschaftlich stark ist und über die finanziellen Ressourcen verfügt. Dann kann man auf der anderen Seite auch Dinge machen, die eher im sozialen Bereich angesiedelt sind. In der Summe, in der Kombination geht das. Allein betrachtet, wenn man jedes isoliert für sich sehen würde, würde es nicht gehen.

8.000
Wohnungen
bis 2021

Wer profitiert denn von den Überschüssen der ABG?

Junker Von den Überschüssen der ABG profitiert die Stadt Frankfurt als Ganzes, damit meine ich nicht die Stadt als politische Einheit. Wir haben mit der Stadt Frankfurt, mit der Hauptanteilseignerin der ABG, eine Abrede, dass eine Gewinnausschüttung in der Größenordnung zwischen sechs und acht Millionen Euro an die Stadt Frankfurt erfolgt und dass die Rest-erträge oder Gewinne, die die ABG realisiert hat, im Unternehmen verbleiben und dann reinvestiert werden: in die Bestandssicherung, die Bestandsmodernisierung, aber auch zum großen Teil in die Ausweitung des Wohnungsneubaus. Das heißt, mit dem Geld, das wir aus den vielfältigen Sparten verdienen – die Erträge kommen ja nicht nur aus dem Bereich Wohnraummiete, das sind Erträge, die wir auch aus den Bereichen Gewerbe, Drittdienstleistung, Parking oder aus Bauträgermaßnahmen generieren –, werden dann wieder zweckgebunden neue Wohnungen errichtet. Unsere Überschüsse kommen also der Stadt als Ganzem zugute.

Um bauen zu können, braucht man Grundstücke. Die Stadt Frankfurt hat einen Diskussionsprozess gestartet, um Flächen zu finden für neue Wohnungen, vor allem durch Nachverdichtung: Sehen Sie hier Konflikte auf Sie zukommen?

Junker Ich sehe das Ansinnen der Stadt Frankfurt so, dass man das eine tun muss, ohne das andere zu unterlassen. Ich muss Neubauf Flächen ausweisen, damit ich dem großen Andrang nach Wohnraum überhaupt irgendwo nachkommen kann. Da gibt es aus meiner Sicht auch keine Denkverbote. Da muss seriös geprüft werden, eignet sich ein Neubaugebiet oder ein potenzielles Neugebiet für eine Realisierung, ja oder nein? Das muss man prüfen und dann wird abgewogen: Geht's oder geht's nicht? Das ist das eine. Dann muss man aber auch berücksichtigen, dass diese Art von Planungsprozessen leider einen sehr langen Zeitraum zum Inhalt hat. Wenn ich jetzt einen Bebauungsplan aufstelle oder, noch viel früher, ein Baugebiet ausweise, dann ist das nicht etwas für heute und morgen, sondern für überübermorgen. Deswegen muss man neben dem Ausweisen von Neubaugebieten auch über eine Weiterbebauung von Siedlungen nachdenken. Man muss überlegen und abwägen: Gibt es Flächen, die ich einer Wohnbebauung zuführen kann unter Berücksichtigung der Interessen der Mieterinnen und Mieter, der Bewohnerinnen und Bewohner in dem Stadtteil, in dem man

eben diese Neubauten realisieren will? Da sehe ich schon nicht unerhebliche Potenziale im Bereich von Dachgeschossaufstockungen oder eben auch in dem Bereich von Neubauten auf Flächen, die im Moment kümmerlich genutzt sind. Das können Parkplätze sein, das können Grünanlagen sein, die man bei der Gelegenheit aber auch mit aufwertet. Also in der Summe beides: Neubaugebiete ausweisen und eben auch im Innenraum darüber nachdenken und sich Flächen generieren, dann wird das sicher eine runde Sache.

Einen ersten Schritt gehen Sie in der Platensiedlung. Dort werden 650 zusätzliche Wohnungen geschaffen durch die Aufstockung und Nachverdichtung. Dort haben Sie die Erfahrung mit den Reaktionen der Menschen, die dort wohnen, bereits gemacht. Wie ist Ihr Gefühl für die Akzeptanz dieser Maßnahmen?

Junker Wir haben das Gefühl, dass wir auf einem guten Weg sind. Wir haben am Anfang sicherlich eine große Skepsis verspürt bei den betroffenen Mieterinnen und Mietern, was aber auch normal ist. Jede Veränderung bedeutet eine Verunsicherung. Das kann man auch verstehen. Wenn Sie sich heute Ihr Wohnumfeld vorstellen und man Ihnen dann sagt, da kommt morgen ein neues Gebäude hin, oder über Ihnen, wo sich heute eine ungenutzte Dachfläche befindet, wohnen morgen zwei Familien oder da kommen zwei Stockwerke drauf, kann man sich das so zunächst nicht vorstellen. Das ist ein Kommunikationsprozess, den wir mit den Mietern begonnen haben in Form von zwei Mieterversammlungen im Jahr 2016. Und begonnen heißt, nach diesen zwei Mieterversammlungen ist der Dialog nicht beendet, sondern ganz im Gegenteil: Der wird jetzt weiter fortgesetzt. Da geht es auch darum, den Mietern ganz einfache Dinge zu erklären: Was heißt das denn? Wie werde ich beeinträchtigt mit einer solchen Maßnahme? Muss ich aus meiner Wohnung raus? Nein, muss ich natürlich nicht. Bekomme ich eine Mieterhöhung wegen dieser Maßnahme? Nein, bekomme ich auch nicht. Und es geht auch darum, darzulegen, dass man bei so einer Gelegenheit städtebauliche Strukturen verbessert. Wenn ich mir gerade die Platensiedlung anschau: liebloser Zeilenbau aus den 50er Jahren, der jetzt aufgewertet wird, ohne dass das ein Gentrifizierungsprozess ist. Die Mieter bleiben dort, es gibt keine Mieterhöhung, es kommen neue Mieter hinzu, es kommt eine sozialverträgliche Mischung hinzu. Dann kann man, denke ich, auch aufzeigen, dass man solche Maßnahmen realisieren kann – wir sagen: realisieren muss. Wenn

”

Auf der einen Seite sind wir ein Wirtschaftsunternehmen, auf der anderen Seite haben wir unseren sozialen Auftrag nicht vergessen und auch gar nicht vernachlässigt. Wir erfüllen beides.



Bild
Hahnstraße, Frankfurt am Main

ich jetzt nach den zwei Mieterversammlungen und dem Diskussionsprozess im Jahr 2016 mal ein Zwischenresümee ziehen würde, würde ich sagen, wir sind auf einem guten Weg.

Sehen Sie noch Potenziale in ähnlicher Größenordnung für Frankfurt wie die Platensiedlung?

Junker Ja, ich sehe jetzt nicht nur bei der ABG, sondern generell die 50er-Jahre-Siedlungen als potenzielle Flächen. Die muss man untersuchen, ob es da Möglichkeiten gibt. Wie gesagt, immer eingedenk dessen, was ich eben gesagt habe: Abwägen, wie gehe ich mit den Mietern um, die da heute wohnen? Ist das etwas, was man zumuten kann, oder ist das etwas, was ich nicht zumuten kann? Dann muss man das sein lassen. Und da gibt es in der Stadt Frankfurt, wie in anderen Städten in der Republik auch, noch sehr viele Flächen, bei denen man neue zusätzliche Wohnbauflächen realisieren kann und die man vor allem schnell umsetzen kann. Denn da brauche ich keinen Bebauungsplan, in der Regel jedenfalls. Bei einer Dachgeschossaufstockung meistens sowieso nicht. Da geht es dann, wenn überhaupt, über Befreiung, das kann ich schnell machen. Da brauche ich eine Baugenehmigung, dann kann ich das umsetzen.

Aber immer im Dialog mit den Bewohnern?

Junker Immer im Dialog, das ist ganz wichtig. Also jetzt einfach nur vom grünen Tisch planen und sagen: So wird es gemacht und morgen kommt der Bagger – das geht nicht, das geht schief.

Dann sind wir ja schon beim Thema Gesetzgeber. Wenn Sie einen Wunschzettel hätten für Frau Barbara Hendricks, die Bundesbauministerin in Berlin, an welchen Stellen die Bauvorschriften für schnelleres Bauen geändert werden sollten, was würde da draufstehen?

Junker Ich sehe jetzt in erster Linie nicht unbedingt gesetzliche Änderungen, die man vornehmen müsste. Die Stellplatzsatzung spielt eine große Rolle. Stellplätze nachzuweisen und zu bauen, ist teuer. Da ist aber nicht Frau Hendricks zuständig, sondern das ist die Stadt Frankfurt, und da hat die Stadt Frank-



”

Energieeffiziente Gebäude, runter mit den Verbräuchen und, wenn es geht, die Verbräuche, die wir immer haben werden, regenerativ erzeugen, dann sind wir zukunftsfähig.

Bilder
Oben)
Schlettweinstraße im Riederwald

Mitte)
Frankfurter Modellprojekt,
günstiges Bauen in Oberrad

Unten)
Friedrich-List-Straße im Riederwald



furt eine sehr kluge Entscheidung getroffen, indem sie die Stellplatzsatzung eben erneuert hat. Und die hat jetzt eben eine ganz andere Grundlage als die vorangegangene Stellplatzsatzung, nämlich eine erhebliche Erleichterung. Das ist ein großer und wichtiger Schritt in die Richtung kostengünstiges Bauen. Ich sehe eher ein Problem in den ständig sich ausweitenden Nebenbestimmungen: VDI-Richtlinien, DIN-Richtlinien, die dann zum Stand der Technik erhoben werden. Die führen neben den Verordnungen und Gesetzen zu einer erheblichen Verteuerung dessen, was man bauseits zu liefern hat. Da muss man ansetzen und muss das alles entschlacken und dafür sorgen, dass nicht jeder Lobbyist sich irgendwo mit neuen Richtlinien durchsetzt, die dann von allen zu beachten sind. Denken Sie an Schallschutz, Lärm- und den Brandschutz.

Energie würde ich jetzt nicht auf dieser Liste sehen. Das halte ich im Gegensatz zu anderen für richtig und wichtig, dass die Energieeinsparverordnung immer weiter verschärft wird. Das müssen wir leisten, das ist unsere Philosophie. Da geht auch kein Weg dran vorbei. Auch wenn es uns als „Passivhausunternehmen“ jetzt nicht gäbe: Ab 2021 muss man in der gesamten Europäischen Union nach der EU-Gebäuderichtlinie 2020 ein Nahe-null-Energiehaus bauen. Da geht kein Weg dran vorbei. Das halte ich für richtig und wichtig vor dem Hintergrund der nun bekannterweise nicht endlos vorhandenen nicht erneuerbaren Energien.

Das heißt, Passivhausstandard ist ab 2020 Pflicht?

Junker Genau. Was der Gesetzgeber dann in nationales Recht umsetzen muss, so steht es in der EU-Richtlinie, ist die Vorgabe für ein Nahe-null-Energiehaus. Das ist übersetzt so in etwa auf der Ebene eines Passivhauses.

Nicht alle Branchenvertreter sind hier Ihrer Meinung. Manche sagen, eigentlich reicht die Energieeinsparverordnung (EnEV) von

2009 aus. Wenn man vergleicht, was jede eingesparte Kilowattstunde von der EnEV 2009 zur EnEV 2016 gebracht hat, war das erheblich teurer als das, was vorher erreicht wurde. Deshalb sei jetzt die Frage vor dem Hintergrund der Baukosten, ob es denn nicht genug sein soll mit dem Energieeinsparen?

Junker Ich sage nein. Die Vorgaben der Bundesregierung in Richtung Energieeinsparung und Klimaschutz müssen wir erfüllen. Ich denke zum Beispiel an die Klimaschutzbeschlüsse Paris 2050. Auch das ist eine verbindliche Vorgabe, die jeder Nationalstaat umzusetzen hat, sonst hätte er es nicht unterschreiben dürfen. Das heißt, daran geht kein Weg vorbei. Dann dürfen wir uns auch nicht täuschen lassen davon, dass der Ölpreis heute bei rund 50 Dollar pro Barrel liegt. Wenn Sie drei, vier Jahre zurückdenken, da lag er bei 130, 140 oder sogar 150 Dollar. Und wie gesagt, wir fragen immer: Wie lange können wir über diese Energieträger noch verfügen und können wir oder sollten wir diese Energieträger nicht besser einsetzen, sinnvoller einsetzen, als sie durch eine Heizung zu jagen? Da sage ich: Doch, die müssen wir anders einsetzen.

Und dass Null-Energiehäuser möglich sind, haben Sie ja bereits gezeigt.

Junker Das heißt, energieeffiziente Gebäude, runter mit den Verbräuchen, und wenn es geht, die Verbräuche, die wir immer haben werden, regenerativ erzeugen, dann sind wir zukunftsfähig.

Ein anderer Vorschlag der Bundesbauministerin für mehr Wohnraum ist, sogenannte „urbane Quartiere“ zu schaffen. Der Gesetzentwurf dazu wurde vor kurzem eingebracht. Im Kern soll dadurch dichtere Bebauung mit höheren Lärmemissionen zugelassen werden und die Mischung von Gewerbe und Wohnen. Würde das in Frankfurt neue Potenziale schaffen?

Junker In Maßen sicherlich schon. Aber ich sehe jetzt nicht in diesen urbanen Quartieren die Problemlösung für alles, was bislang sich als Problem aufgetan hat. Sie müssen sehen, wenn Sie jetzt ein Gewerbegebiet, darum geht es ja, als urbanes Quartier ausweisen, dann hat das zur Folge, dass der Gewerbebetrieb, der da heute sitzt, möglicherweise in seinem Bestand nicht mehr so gesichert ist, wie er das bisher war oder heute ist. Und schon gar nicht, dass er eben seinen Bestand erweitern kann, wenn er expandieren muss, um überleben zu können. Das muss man sehen. Deswegen sagen wir immer: Es muss eine friedliche Koexistenz geben zwischen Wohnen und Gewerbe. Irgendwo wollen und müssen die Leute, die hier wohnen, natürlich auch arbeiten können, und da wäre es sinnvoll, wenn das dann natürlich auch innerhalb der Stadtgebiete möglich ist. Das heißt, da wird es sicherlich Flächen geben, bei denen man sich Potenziale erschließen kann. Aber dass man sagt, damit löst man jetzt alles, das würde ich nicht sehen.

Ein anderer Hebel, der diskutiert wird, ist, dass man die steuerlichen Abschreibungsbedingungen verbessert oder eine Investitionszulage ermöglicht, je nachdem, was für eine Gesellschaftsform hier investiert. Vorgeschlagen wird, die Abschreibung von bisher 50 auf 36 Jahre zu senken. Ein Argument dafür ist, dass über die Hälfte der Investitionskosten in einem Haus heute Technik betrifft, die wesentlich schneller erneuert werden muss als das eigentliche Gebäude. In die gleiche Richtung geht das Thema, Kosten für Bauland und die Grunderwerbsteuer zu senken. Sehen Sie hier Ansätze, die den Neubau von Wohnungen beschleunigen könnten?

Junker Das sehe ich schon. Wenn Sie jetzt gerade auch private oder vermehrt und verstärkt institutionelle Investoren ansprechen wollen, dann ist mit einer Abschreibung von zwei Prozent im Jahr damit sicherlich niemand wirklich hinter dem Ofen hervorzulocken. Wenn Sie

”

Zum Thema kostengünstiges Bauen: Die Wohnungen müssen kompakt, bezahlbar und angenehm zu bewohnen sein. Wir haben bewiesen, dass es geht.



Bild
Spatenstich,
Cordierstraße, Frankfurt-Gallus

die Abschreibung aber erhöhen würden auf beispielsweise drei oder vier Prozent, dann sieht das ganz anders aus. Oder denken Sie beispielsweise auch noch an einen ganz anderen Hebel: Wenn Sie ein Bürogebäude errichten, dann kriegen Sie 19 Prozent der Umsatzsteuer, die Sie gezahlt haben, wieder zurück. Das heißt, die können Sie vom Finanzamt zurückverlangen. Wenn Sie eine Wohnbebauung errichten, dann ist brutto gleich netto, weil das eben nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Darüber könnte man ja auch mal nachdenken, dass es beispielsweise beim Wohnungsbau einen anderen Umsatzsteuersatz gibt. Das gibt es ja zum Beispiel auch in der Landwirtschaft oder in der Forstwirtschaft oder bei Lebensmitteln. Das wäre beispielsweise auch ein Anreiz, den man setzen kann, damit eben der Wohnungsbau mehr angekurbelt wird, als er das ohnehin schon derzeit wird.

Ein Hebel, den Sie als Geschäftsführer der ABG selber ansetzen können, ist, bei den Baukosten zu schauen, ob da noch was zu machen ist. Sie haben jetzt mit dem Architekturbüro schneider+schumacher ein Projekt gestartet zum Thema kostengünstiges Bauen. Ziel ist eine Nettokaltmiete unter zehn Euro. Kommen wir da zu einer Art Billigarchitektur?

Junker Nein, wir haben gesagt, als wir dieses Projekt aufgegriffen haben, wir wollen mal nicht, wie das andere machen auf der Bundes- oder auch Landesebene, ohne da jemandem nahetreten zu wollen, dass man am grünen Tisch in Bündnissen und Arbeitskreisen sich zusammensetzt und diskutiert, was können wir machen. Wir haben gesagt, wir machen das einfach mal. Und zwar so, dass wir sagen, es gelten folgende Voraussetzungen: Es gibt kein subventioniertes Grundstück, wir wollen uns nicht irgendwas in die Tasche lügen. Das muss alles unter realen Bedingungen geschehen. Also: Grundstück, voller Wert. Architektur darf nicht leiden, Energieeffizienz darf nicht leiden. Die Wohnungen müssen kompakt sein, so dass man sich darin wohlfühlt, und sie müssen bezahlbar sein. Die Vorgaben waren: Nettokaltmiete maximal zehn Euro. Das Gebäude wird jetzt im Jahr 2017 auch tatsächlich realisiert. Die Architektur leidet nicht, ganz im Gegenteil. Das ist ein Gebäude, das sich harmonisch ins Stadtbild einfügt. Damit haben wir bewiesen: Es geht.

Ein Weg, wo Sie auch Ihre Kompetenzen in der Region einbringen können, ist die weitere Vertiefung der interkommunalen Zusammenarbeit. Es gibt ja schon einige Beispiele für Wohngebäude der ABG in Offenbach, Friedberg oder in Mörfelden-Walldorf. Geht das auf diesem Weg weiter?

Junker Das geht auf dem Weg weiter und das muss man eben vor dem Hintergrund sehen, dass wir sagen: Wohnen macht nicht an den Stadtgrenzen halt, Wohnen ist eine Gesamtaufgabe der Region. Da gibt es nun mal die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, und die hat aus unserer Sicht eben als Gesamtregion die

Aufgabe, sich dem Thema Wohnungsbau zu stellen. Das macht sie auch zum Teil, was aber auch noch verbesserungsfähig ist. Und wir sind ja auch in der einen oder anderen Kommune tätig und haben auch das eine oder andere im Moment noch in der Akquisitionsschiene. Bei den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Nachbarstädte stoßen wir Gott sei Dank auch auf offene Ohren. Die sagen: Die ABG ist ein seriöses Unternehmen, mit der ABG machen wir das gern.

Ein anderes Thema in Frankfurt ist der Kulturcampus. Das Projekt ist vor einigen Jahren mit sehr viel Elan gestartet. Jetzt hat man, wenn man die Presse verfolgt, den Eindruck, es geht langsamer voran als gedacht. Die Goethe-Universität zieht vielleicht irgendwann im Jahr 2020 oder 2021 aus, und nicht bereits 2018/2019. Sind Sie mit dem Tempo zufrieden, mit dem sich der Kulturcampus entwickelt?

Junker Nein, mit dem Tempo bin ich nicht zufrieden. Als wir im Jahr 2011 den Kaufvertrag unterschrieben haben, sind wir davon ausgegangen, dass in etwa im Jahr 2014/2015 die Universität, die wir sehr schätzen und die wir auch sehr mögen und mit der wir auch sehr gut zusammenarbeiten, vom Campus Bockenheim auf den Campus Westend respektive Riedberg zieht. Dann wurde im Laufe der Zeit die Freizugsplanung immer weiter nach hinten geschoben: Aus 14 wurde 16, aus 16 wurde 18. Und jetzt ist es so, wie Sie sagen, wir reden jetzt über die Jahre 2020/2021. Das finde ich bedauerlich, wir hätten das gerne mit mehr Schub umgesetzt, weil es ja auch ein großes Potenzial ist, auf dem man Wohnen und Kultur gemeinsam unterbringen kann. Aber ich verstehe natürlich auch die Universität und das Land. Die sagen, wir brauchen in Hinblick auf die gestiegenen Studierendenzahlen die Flächen und müssen zunächst auch erst einmal die Neubauten auf dem Campus Westend und Riedberg realisieren.

Aber an der Vorgabe, dass hier mindestens 30 Prozent geförderte Wohnungen entstehen und dass das ein gemischtes Quartier werden wird, daran hat sich nichts geändert?

Junker Daran hat sich nichts geändert. Das kann sich auch nicht ändern, weil wir das gemeinsam mit der Stadt Frankfurt und dem Land Hessen in einem städtebaulichen Vertrag normiert haben.

Das heißt: Irgendwann wird beim Kulturcampus der Turbo gezündet?

Junker Ich hoffe es.

ABGebildet

1

Innovativ wohnen

Energieeffizienz im Wohnungsbau mit Innovationen vorantreiben.

Innovation im Wohnungsbau ist ein Markenzeichen der ABG FRANKFURT HOLDING. Bereits im Jahr 2001, als das Wort Klimawandel noch längst nicht die heutige Bedeutung hatte, baute die Wohnungsbaugesellschaft in der Grepmpstraße in Bockenheim die ersten Geschosswohnungen in Passivhausbauweise. Heute ist die Stadt Frankfurt mit weit über 300.000 Quadratmetern Wohnfläche in dieser extrem energiesparenden Bauweise die „Passivhaushauptstadt Europas“. Nicht nur im Neubau, auch bei der Sanierung von Wohnungen im Bestand, beim Bau von Kindertagesstätten und Schulen und selbst beim Klinikbau wird diese Bauweise heute eingesetzt.

Mit jedem weiteren Projekt haben die Architekten und Ingenieure des ABG-Konzerns in Zusammenarbeit mit externen Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros die Energiebilanz der Gebäude weiter optimiert. Viele Hersteller von Haustechnik und Baustoffen kooperieren eng mit der ABG. Das Unternehmen beteiligt sich an diversen Forschungsprojekten wie zum Beispiel in Kooperation mit der Fraunhofer-Gesellschaft oder Hochschulen. Das Wissen fließt auch in die Lehre ein, etwa in Studiengängen der Frankfurt University of Applied Sciences. Ein enger Kooperationspartner ist auch die Frankfurter Mainova AG. Innovation ist für die ABG aber kein Selbstzweck, sondern muss sich immer in der harten betriebswirtschaftlichen Realität beweisen. „Wir können relativ viel, aber eines können wir nicht: Wir können niemanden und nichts subventionieren“, gibt ABG-Geschäftsführer Frank Junker die Maxime vor. In der Praxis bedeutet das: „Jedes Projekt, das die ABG realisieren will, muss von Anfang an einen positiven Deckungsbeitrag liefern, sonst können wir das nicht machen.“ Die folgenden drei Beispiele zeigen, wie die ABG die Energieeffizienz im Wohnungsbau mit Innovationen weiter voranbringt.



ABG INNOVATION



Aktiv-Stadthaus

Im Frankfurter Westhafen steht das energietechnisch modernste Gebäude der ABG FRANKFURT HOLDING. Die Mieter der 74 Wohnungen im Aktiv-Stadthaus, das in der Speicherstraße errichtet wurde, leben in einem Gebäude, das mehr Energie produziert, als seine Bewohner verbrauchen.



Plus-Energiehaus

Das Plus-Energiehaus in der Cordierstraße in der Friedrich-Ebert-Siedlung, das ebenfalls zu den „Energieproduzenten“ im Bestand der ABG zählt, kombiniert Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) und Photovoltaik auf dem Dach. In den Haushalten sorgen Trockenschränke anstelle von elektrischen Wäschetrocknern, energieeffiziente Küchengeräte, Stromsparschalter und abschaltbare Steckdosen für einen geringen Energieverbrauch.

Bild
Aktiv-Stadthaus
in der Speicherstraße,
Frankfurter Westhafen



Aktiv-Stadthaus und Plus-Energiehaus

Im Frankfurter Westhafen steht das energietechnisch modernste Gebäude der ABG FRANKFURT HOLDING. Die Mieter der 74 Wohnungen im Aktiv-Stadthaus, das auf einem lange als unbebaubar geltenden 160 Meter langen und neun Meter breiten Grundstück in der Speicherstraße errichtet wurde, leben in einem Gebäude, das mehr Energie produziert, als seine Bewohner verbrauchen. „Mit dem Aktiv-Stadthaus erreichen wir eine neue Stufe der Evolution der Energieeffizienz“, sagte ABG-Geschäftsführer Frank Junker beim Richtfest des Gebäudes, für das die ABG 2015 mit dem Europäischen Solarpreis ausgezeichnet wurde.

Das Aktiv-Stadthaus spart Energie durch eine dichte Gebäudehülle in Passivhausbauweise und gewinnt Energie aus 1.000 hocheffizienten Solarmodulen auf dem Dach. Weitere 330 Solarmodule sind in die Fassade integriert. Mit dem gewonnenen Strom wird

eine große Batterie mit einer Kapazität von 160 Kilowattstunden im Keller gespeist, so dass die regenerativ erzeugte Energie auch nachts genutzt werden kann. Über eine Wärmepumpe wird auch das Energiepotenzial aus dem Abwasserkanal genutzt und im Haus für die Heizung und die Warmwasserbereitung verwendet.

Zur Ausstattung der Wohnungen gehören nicht nur hocheffiziente und zum Teil vernetzte Hausgeräte, sondern auch ein Tablet-PC. Eine spezielle App zeigt den Bewohnern an, wie viel Energie sie gerade verbrauchen und wie viel Strom aktuell mit dem Gebäude gewonnen wird. So können sie zum Beispiel entscheiden, ob es gerade sinnvoll ist, die Spülmaschine einzuschalten. Ein Teil der Waschmaschinen ist so programmiert, dass sie sich automatisch zu einem von der Energiebilanz her optimalen Zeitpunkt in Betrieb setzen, der mit einem eigens programmierten Prognosetool errechnet wird. Verbrauch und Erzeugung können so aufeinander abstimmt werden. Die Bewohner sehen auf



Mit dem Aktiv-Stadthaus erreichen wir eine neue Stufe der Evolution der Energieeffizienz.

ihrem Tablet-Computer auch, wie hoch der eigene Verbrauch im Verhältnis zu dem der anderen Hausbewohner ist. Spielerisch soll so ein Anreiz zu möglichst effizientem Umgang mit Energie geschaffen werden. Der Sinn all dieser Maßnahmen: Möglichst wenig Strom soll aus dem öffentlichen Netz bezogen werden, ohne dass damit Einschränkungen beim Wohnkomfort verbunden sind. Zum Konzept gehören auch Carsharing-Elektrofahrzeuge für die Mieter, die ebenfalls aus dem Batteriespeicher geladen werden.

„Bei hochkomplexen Gebäuden wie in der Speicherstraße ist auch die IT-Sicherheit ein ganz wesentliches Thema“, erklärt Herbert Kratzel, der im ABG-Konzern das Thema Haustechnik verantwortet. In dem Gebäude gibt es für jede der 74 Wohnungen ein eigenes Netzwerk, das mit dem Batteriespeichermanagementsystem, den Wärmepumpen, den Solaranlagen und der hochkomplexen Mess-, Steuer- und Regelungstechnik kommuniziert. Es muss sichergestellt werden, dass weder die Mieter die Waschmaschine ihrer Nachbarn einschalten können, noch dass von außen in das System eingegriffen werden kann. Diese IT-Infrastruktur sicher zu betreiben, war eine Herausforderung bei diesem Projekt.

Ebenso wie im Plus-Energiehaus, das die ABG in der Cordierstraße in der Friedrich-Ebert-Siedlung 2014 errichtet hat, profitieren die Mieterinnen und Mieter in der Speicherstraße nicht nur von einer Warmmiete, sondern auch von einer „Strom-Flat“. Je nach Wohnungsgröße sind zwischen 1.800 und 2.500 Kilowattstunden pro Jahr bereits in der Miete enthalten. Das Plus-Energiehaus in der Cordierstraße, das ebenfalls zu den „Energieproduzenten“ im Bestand der ABG zählt, kombiniert Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) und Photovoltaik auf dem Dach. In den Haushalten sorgen Trockenschränke an-



Bild
Aktiv-Stadthaus
in der Speicherstraße,
Frankfurter Westhafen

stelle von elektrischen Wäschetrocknern, energieeffiziente Küchengeräte, Stromsparschalter und abschaltbare Steckdosen für einen geringen Energieverbrauch.

Die Energiebilanz fällt nach ersten Auswertungen sowohl in der Speicherstraße als auch in der Cordierstraße „jeweils etwas besser aus, als in den Prognosen errechnet“, kann Herbert Kratzel berichten. In beiden Gebäuden wird mehr Strom produziert, als verbraucht wird. Sie sind jeweils zu rund 50 Prozent „energieautark“ und verbrauchen damit den erzeugten Strom zur Hälfte selbst. Auch die Bewohner kommen, so Herbert Kratzel, mit der innovativen Technik sehr gut zurecht.

Nicht nur beim Bau, auch bei Wartung und Betrieb dieser energietechnisch sehr anspruchsvollen Gebäude müssen die Kosten genau im vorgegebenen Rahmen bleiben. Für Kratzel ist dies „weniger ein technisches Thema, sondern primär ein Planungsthema“, schon bei der Konzeption müssen der Betrieb und Abrechnung mitgedacht werden. Und die komplexeste Anlage ist für den Leiter des Bereichs Haustechnik dann gut, „wenn sie einfach ist“, denn „ein Kundendienstmonteur mit einem Plan muss die Chance haben, die Anlage zu verstehen“.



Wärme aus Abwasser

Viel Energie wird aufgewendet, damit beim Duschen, Abwaschen oder dem Betrieb der Waschmaschine warmes Wasser zur Verfügung steht. Energie, die bisher nutzlos im Abwasserkanal verschwindet. Die ABG FRANKFURT HOLDING hat zwei Projekte mit unterschiedlichem Ansatz umgesetzt, um diese bisher vernachlässigte Energieressource zu nutzen.

In der Speicherstraße wurden Wärmetauscher im städtischen Abwasserkanal

Bilder
Oben)
Wärme aus Abwasser
in der Salvador-Allende-Straße,
Frankfurt-Bockenheim

Unten)
Funktionsschema:
Grauwassernutzung
in der Salvador-Allende-Straße,
Frankfurt-Bockenheim

verlegt, um die Energie aus dem 10 bis 15 Grad warmen Abwasser für das Aktiv-Stadthaus zurückzugewinnen. „Das war nicht ganz einfach, wir mussten erst die Stadtentwässerung davon überzeugen, dass wir das machen können“, erklärt ABG-Geschäftsführer Frank Junker. „Die Stadtentwässerung hat gesagt, das Abwasser gehört uns, wir haben ihnen gesagt, das wollen wir auch gar nicht haben, wir wollen nur einen Teil der Energie rausziehen.“ Im Rahmen eines Monitorings konnte die ABG die Fachleute der Stadtentwässerung von der Funktion überzeugen.

Ein ganz anderes Konzept wurde in der Salvador-Allende-Straße in Frankfurt-Bockenheim umgesetzt. Hier wird die Wärme aus dem Abwasser des Wohnhauses mit 66 Wohnungen und einer Kindertagesstätte bereits innerhalb des Gebäudes mit Wärmetauschern entzogen. Mit der gewonnenen Wärme wird Frischwasser vorgewärmt, das dann mit einem Gas-Brennwertkessel auf die erforderliche Warmwassertemperatur von 60 Grad aufgeheizt wird. Bis zu 17 Prozent des Wärmebedarfs in dem Gebäude lassen sich auf diese Weise decken. Dieses Projekt wurde vom Frankfurter ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Forschungsprojekts netWORKS 3 koordiniert.

Der Vorteil dieser dezentralen Wärmerückgewinnung ist, dass die Durchschnittstemperatur des Abwassers im Gebäude mit 20 bis 25 Grad deutlich höher ist als im Abwasserkanal. Außerdem liegen die Abnehmer der Wärme in unmittelbarer Nähe zur Wärmequelle, was die Effizienz und die Wirtschaftlichkeit der Wärmepumpen, die mit auf dem Dach erzeugtem Solarstrom betrieben werden, erhöht. Allerdings muss für einen optimalen Betrieb das Abwasser möglichst konstant und nicht nur periodisch fließen.

Gleichzeitig wird in der Salvador-Allende-Straße das „Grauwasser“, also nur leicht verschmutztes Abwasser, nicht nur für die Energiegewinnung genutzt, sondern auch recycelt. Über ein eigenes Leitungssystem wird dieses zunächst vom restlichen Schmutzwasser getrennt und mit Hilfe von Mikroorganismen auf Schaumstoffwürfeln auf Badewasserqualität gebracht. In der Hälfte der Wohnungen wird dieses Wasser dann für die Toilettenspülung genutzt und so Trinkwasser eingespart. Deutschlandweit gehört dieser Feldversuch zu den größten Umsetzungen in einem Wohnhaus.

Seit Ende 2016 ist die Anlage in der Salvador-Allende-Straße in Betrieb und wird, da das Forschungsprojekt netWORKS 3 im Oktober ausgelaufen ist, durch die ABG-nova GmbH messtechnisch begleitet. Dieses Monitoring soll die Wirtschaftlichkeit und den ökologischen Nutzen dieser Anlagen zeigen.

Mieterstrom von Frankfurts Dächern

Während Besitzer von Einfamilienhäusern durch die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach schon lange von der Energiewende profitieren können, sind Mieter hier bislang außen vor geblieben. In Kooperation mit dem regionalen Energieversorger Mainova AG können seit Februar 2016 die Mieter in der Aßlarer Straße in Heddernheim den auf dem Dach ihres Wohnhauses erzeugten Solarstrom selbst nutzen. Es ist das erste Projekt im Rahmen einer weiteren Kooperation der Wohnungsbaugesellschaft mit der Mainova AG zum Ausbau der Photovoltaik in Frankfurt.

Die ABG stellt im Rahmen dieser Kooperation der Mainova die Dachflächen zur Verfügung, auf denen diese die Photo-

voltaikanlagen errichtet und betreibt. Die Mieter können diesen Strom preiswert von der Mainova beziehen. Der so erzeugte Strom wird primär im Gebäude selbst verbraucht und entlastet damit die Verteilnetze. Überschüssiger Strom wird in das Netz eingespeist. Zusätzlich benötigte Energie wird aus regenerativen Quellen aus dem Mainova-Netz bezogen. Die Resonanz der Mieter ist sehr positiv, über 80 Prozent der betroffenen Mieterinnen und Mieter haben dieses Angebot angenommen.

Bereits seit 2010 installiert die ABG bereits auf den Dächern ihrer Mehrfamilienhäuser in Frankfurt Photovoltaikanlagen. Bei diesem ersten Projekt konnten sich die Mieter an den PV-Anlagen beteiligen. Das Kontingent war innerhalb weniger Wochen voll ausgeschöpft. 115 Verträge mit einem Volumen von 1.164.500 Euro wurden geschlossen. Inzwischen werden auf Dächern der ABG-Liegenschaften PV-Anlagen mit einer Leistung von zwei Megawatt installiert.

2

 Bild
 Goethe-Haus

Deutsches Romantik-Museum

Spatenstich für Goethehöfe und Deutsches Romantik-Museum

„Die Romantik bekommt endlich ihr Museum“, sagte Kulturstatsministerin Monika Grütters (CDU) beim Spatenstich für das Deutsche Romantik-Museum am 13. Juni 2016. Für den Bau sind zwölf Millionen Euro und für die Ausstattung vier Millionen Euro vorgesehen. Jeweils vier Millionen Euro finanzieren der Bund und das Land Hessen, die Stadt Frankfurt am Main beteiligt sich mit 1,8 Millionen. Erst durch das Engagement von Frankfurter Bürgern und den Großspenden mehrerer Stiftungen und Unternehmen sowie des Kölner Kunsthändlers Karsten Greve in Höhe von insgesamt 6,3 Millionen Euro wurde es möglich, die bereits Ende der 1920er Jahre von dem damaligen Direktor des Freien Deutschen Hochstifts, Ernst Beutler, vorbereitete Idee für ein Romantik-Museum in die Tat umzusetzen.

Das Museum ist ein Projekt des Freien Deutschen Hochstifts und wird nach Plänen des Frankfurter Architekten Prof. Christoph Mäckler durch die ABG FRANKFURT HOLDING „zum Festpreis“, wie Geschäftsführer Frank Junker erklärt, gebaut. Zeitgleich werden durch das Unternehmen auf dem Areal, an dem früher der Börsenverein des Deutschen Buchhandels seinen Sitz hatte, nach Plänen des Architekturbüros Landes & Partner der Cantatesaal denkmalgerecht restauriert und 28 Wohnungen errichtet. In dem Cantatesaal soll die „Fliegende Volksbühne Frankfurt“ nach Abschluss der Bauarbeiten eine dauerhafte Spielstätte erhalten. Die Jury hatte sich 2014 einstimmig für eine Kombination der Entwürfe beider Architekten, die als Planungsgemeinschaft zusammenarbeiten, entschieden.

Das Richtfest wird im Spätsommer 2017 gefeiert, Ende 2018/Anfang 2019 soll der Bau fertiggestellt sein. Dann folgt die Einrichtung. Das Deutsche Romantik-Museum wird voraussichtlich am 20. Februar 2020 eröffnet.

„Goethe ganz neu sehen und neu entdecken“

Gespräch mit Prof. Dr. Anne Bohnenkamp-Renken, der Direktorin des Freien Deutschen Hochstifts, und dem Architekten Prof. Christoph Mäckler über den Neubau des Deutschen Romantik-Museums in Frankfurt am Main

INTERVIEW

Frau Prof. Bohnenkamp-Renken, das Romantik-Museum war lange Zeit ein Traum. Wie geht es Ihnen jetzt, wo Sie vor Ihrem Fenster beobachten können, wie die Idee zu Stein und Glas wird?

Prof. Bohnenkamp-Renken Inzwischen habe ich mich dran gewöhnt, so dass es nicht mehr so wie am Anfang fast unwirklich war, sondern dass es Realität wird. Natürlich ist das wachsende Gebäude Quell der Freude und Erwartungen. Gleichzeitig wächst mit dem herannahenden Termin der Eröffnung natürlich auch die Fülle des zu Bedenkenden. Es ist ein komplexes Projekt!

Herr Prof. Mäckler, läuft beim Bau alles nach Plan? Gab es Überraschungen?

Prof. Mäckler Nein, bis auf die Unterstützung der Fundamente des angrenzenden Goethe-Hauses und die notwendigen Abspritzungen im Keller gab es, da es Gott sei Dank ein Neubau ist, keine Überraschungen. Wir sind wunderbar im Zeitplan und wir sind auch wunderbar im Finanzplan.

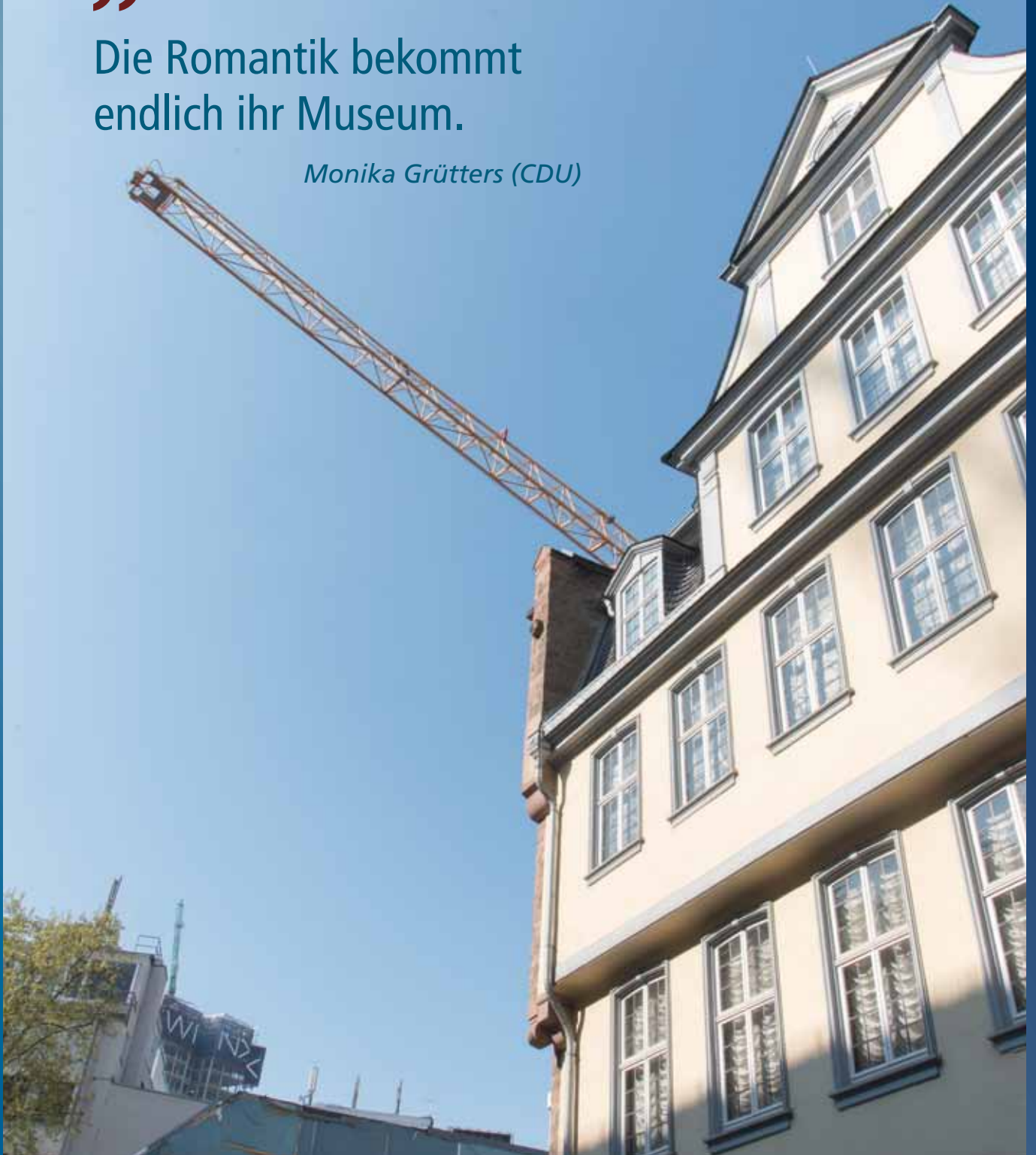
Was für eine Art von Museum wird das Romantik-Museum sein?

Prof. Bohnenkamp-Renken Man muss das Ganze, glaube ich, von zwei Seiten sehen. Das ist einerseits das Museum für eine Epoche nicht nur der deutschen, sondern der europäischen Geistesgeschichte, die bisher erstaunlicherweise ein solches zentrales Haus nicht hat. Es gibt in Deutschland einen Ort, der für die Barockliteratur einen Mittelpunkt bildet, das ist in Wolfenbüttel. Es gibt

”

Die Romantik bekommt endlich ihr Museum.

Monika Grütters (CDU)



Das Deutsche Romantik-Museum füllt eine eklatante Lücke in der deutschen Museumslandschaft, und es ist gleichzeitig eine konsequente und notwendige Erweiterung des Frankfurter Goethe-Museums.

Bild

Linke Seite, oben)

Modell

Deutsches Romantik-Museum

Linke Seite, unten)

Frau Prof. Dr. Bohnenkamp-Renzen
und Herr Prof. Mäckler

Rechte Seite)

Frau Prof. Dr. Bohnenkamp-Renzen
und Herr Prof. Mäckler



in Weimar die Klassikerstätten und es gibt in Marbach das Literaturmuseum der Moderne. Aber ausgerechnet die Romantik hat keinen solchen Ort. Das wird dieses neue Haus bieten auf der Basis der Handschriftensammlung des Freien Deutschen Hochstifts, die die umfangreichste und vielseitigste Sammlung zu den Manuskripten deutscher Dichter der romantischen Epoche darstellt.

Der zweite Aspekt: Das Deutsche Romantik-Museum füllt eine eklatante Lücke in der deutschen Museumslandschaft und es ist gleichzeitig eine konsequente und notwendige Erweiterung des Frankfurter Goethe-Museums. Es wird ja kein eigenständiges neues Museum, sondern es wird eine entscheidende Erweiterung dessen, was wir hier den Besuchern zum Thema Goethe bieten. Das heißt, der Eingangsbereich des neuen Museums ist in Zukunft auch der Eingang zum Goethe-Haus und die erste Etage des Romantik-Museums wird die Gemäldegalerie beherbergen, die wir zurzeit hier im Bibliotheks- und Verwaltungsgebäude des Freien Deutschen Hochstifts zeigen.

Herr Prof. Mäckler, Sie haben gesagt, dass Sie sich von den europäischen Romantikern inspirieren lassen bei Ihren Plänen.



Wie gibt man der Romantik ein architektonisches Gesicht?

Prof. Mäckler Natürlich bin ich kein Literaturwissenschaftler, sondern Architekt. Ich glaube aber, dass die Architektur den Menschen sehr inspirieren kann – in bestimmten Räumen, in bestimmtem Licht, in bestimmten Farben, die wir unseren Gebäuden geben. Auch ist es etwas Besonderes, neben dem Goethe-Haus zu bauen, eine Herausforderung für die Architektur. Das Alte muss bewahrt werden. Zum Beispiel haben wir in der Brandwand des Goethe-Hauses ein Fenster gefunden, und das berührt mich. Es berührt mich zu sehen, dass es da ein Fenster gibt, von dem bisher keiner wusste, und dass dieses Fenster eine bestimmte Geschichte hat. Diese Vielschichtigkeit, die wir überall in unseren europäischen Städten finden, darf meiner Meinung nach nicht verloren gehen. In diesem Haus stecken zudem Steine, die aus dem Trümmerschutt der alten Stadt Frankfurt am Main, die im Krieg zerstört wurde, entstanden sind. Diese sogenannten TVG-Steine, die Steine der Trümmerverwertungsgesellschaft, haben wir geborgen, um sie in den Neubau zu integrieren. Durch den Einbau der neu zugeschnittenen TVG-Steine werden an ihren Schnittflächen die verschiedensten Steine aus der ehemaligen Altstadt der Stadt Frankfurt im Museum sichtbar werden.

Was hat Sie geleitet bei der Gestaltung der Fassade?

Prof. Mäckler Das Goethe-Haus so zu ergänzen, dass es durch das sehr viel größere Volumen des Museumsneubaus nicht erschlagen wird, war die große Herausforderung. Aus diesem Grund haben wir drei vonein-



ander differenzierte Fassaden, sozusagen drei Häuser geschaffen: die Hauptfassade mit dem Haupteingang, eine kleine Fassade mit der Pforte in die Wechselausstellung und ein drittes Haus mit dem Eingang in die Museumspädagogik.

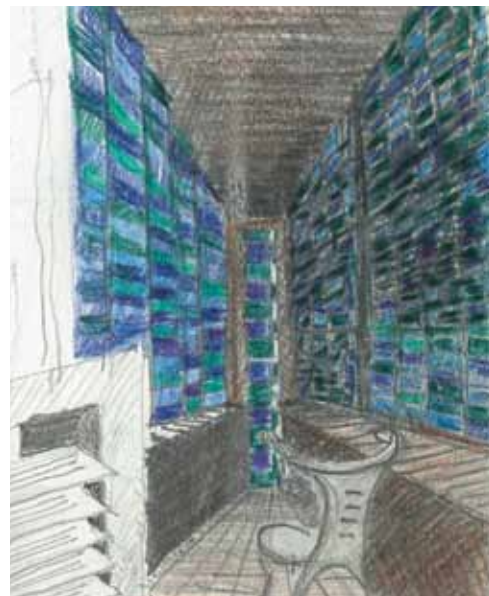
Was war Ihnen aus baulicher Sicht besonders wichtig?

Prof. Bohnenkamp-Renken Für mich war ein wichtiger Wunsch an diese Bauplanung, dass der Garten angemessenen Raum behält. Und dann ist es so, dass wir natürlich eine ganze Latte von Funktionalitäten auf unserer Liste haben, die ein solches Haus erfüllen soll. Dazu zählen auch die dringend erforderlichen Räumlichkeiten für die museumspädagogische Arbeit rund um das Goethe-Haus. Über all das sind wir von Anfang an in einem aus meiner Sicht sehr konstruktiven Gespräch gewesen. Wir konnten unsere Vorstellungen immer bei unserem Architekten platzieren, und er hat darauf reagiert. Und er hat einen unglaublich historischen Sinn. Das ist natürlich etwas, was mir gefällt und was ich für diesen Bau auch notwendig finde. Es ist ein Erinnerungsort, und die Romantiker sind Autoren, die immer über die Vergangenheit und ihre Beziehung zur Gegenwart und zur Zukunft nachgedacht haben, und da jetzt ein Gebäude hinzustellen, was sich demgegenüber ganz neutral verhält, hätte mir weniger gefallen. Das ist auch deswegen eine andere Situation als in einem Museum, das vor allem Werke der bildenden Kunst oder der modernen Kunst zeigt, die sozusagen selber eine ausgreifende Raumsprache mitbringen können. Das ist bei unseren Exponat-Typen, die ja ganz wesentlich sogenannte „Flachware“ sind, also Handschriften und Bücher, viel weniger der

Bild
Linke Seite)
Wettbewerbsstand 2014



Bild
Rechte Seite)
Erste Studien zum Blauen
Erker am Hirschgraben



Fall. Das heißt, uns ist es wichtig, dass die Ausstellung in einem Raum stattfindet, der mitspricht.

Sie haben derzeit jedes Jahr rund 110.000 Besucher im Goethe-Museum. Erwarten Sie, dass das Romantik-Museum ein Besuchermagnet für Frankfurt wird?

Prof. Bohnenkamp-Renken Das erwarte ich schon, aber ich erwarte nicht, dass wir ständig große Massen an Besuchern haben werden, das würde dem Museum auch gar nicht guttun. Es wird ein Museum mit kleinen Räumen, wo man sich auch in Ruhe mit den Dingen auseinandersetzen können soll. Das heißt, wir haben die Vorstellung, dass ein nicht kleiner Teil der Besucher, die in das Goethe-Haus kommen, endlich die Möglichkeit haben, mehr über die Inhalte, die für Goethe eine zentrale Rolle spielen, zu erfahren. Es wird im Grunde auch die Erweiterung des Frankfurter Goethe-Museums um einen Ort für Literatur. Da hoffe ich natürlich, dass wir stärker noch das Publikum aus der Region und aus den wichtigen deutschen Städten haben werden. Das Romantik-Museum wird auch Wechsel in der Dauerausstellung haben, so dass es Anreize geben wird, wiederholt zu kommen. Die Fülle unserer Manuskript-Schätze in unseren Archivkellern können wir gar nicht in einer Dauerausstellung zeigen, wir werden sie daher sukzessive aufblättern.

Prof. Mäckler Frau Prof. Bohnenkamp-Renken unterschätzt die Architektur. Ich glaube schon, dass wir am Anfang sehr viel mehr Besucher haben werden, denn das Haus wird etwas ganz Besonderes sein. Alleine der Umgang mit den Fassaden in direkter Nachbarschaft zum Goethe-Haus wird zu Diskussionen führen und Besucher anziehen, aber auch die lange, perspektivisch ge-

formte Treppe des Museums mit ihrem ganz besonderen Raumeindruck.

Kein Ort im Museum wird dem anderen gleichen. Es ist anders als bei einem Bürohaus, bei dem sich bestimmte Elemente einfach wiederholen. Das gibt es hier so gut wie gar nicht. Man geht hinein, man kommt in eine Eingangshalle, die einen eigenen Charakter hat, es wird einen Garten geben, der ebenfalls seinen eigenen Charakter hat, genauso wie die eigenständigen, für sich stehenden Treppenhauwerke. Von kleinen Nischen, Erkern und Gauben aus gibt es verschiedene Blickpunkte, zum Dom, in den Straßenraum und auf die Brandwand. Und jeder Raum hat eine andere Materialität, eine andere Gestaltung.

Prof. Bohnenkamp-Renken Dadurch, dass diese Blickachsen eine wichtige Rolle spielen, die sehr individuell in dem Gebäude jeweils überlegt, geplant worden sind, eröffnet das Gebäude tatsächlich einen neuen Blick auf das Goethe-Haus. Man hat plötzlich Möglichkeiten, das Goethe-Haus so anzuschauen, wie man es sonst nie sehen konnte. Das gilt im ganz konkreten räumlichen architektonischen Sinne und es gilt im übertragenen Sinne, weil wir hier Goethe ganz neu sehen und neu entdecken können, indem wir ihn in den Kontext seiner Zeitgenossen stellen, der Romantiker, mit denen er in ganz vielfältigen Beziehungen und im Austausch stand. Für die internationale Wahrnehmung der deutschen Literatur gilt Goethe selbst als der wichtigste deutsche Romantiker.

Das Deutsche Romantik-Museum ist auch in Zukunft auf Unterstützung aus der Bürgerschaft angewiesen. Informationen zum Projekt und Spendenmöglichkeiten finden Sie auf:

www.deutsches-romantik-museum.de

Goethehöfe und Romantik-Museum in Kürze

ZEITPLAN



DAS PROJEKT

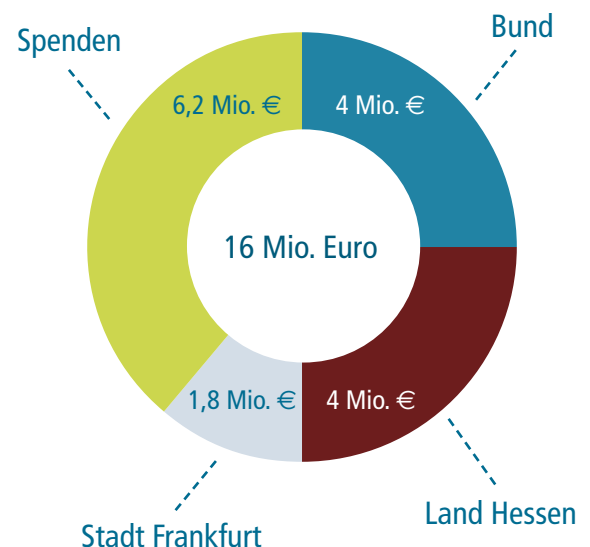
Die ABG errichtet auf dem Areal Großer Hirschgraben 17–21 im Auftrag des Freien Deutschen Hochstifts unmittelbar neben dem Goethe-Haus das Deutsche Romantik-Museum mit ca. 2.000 m² Nutzfläche.

Parallel dazu entstehen im Projekt „Goethehöfe“ auf ca. 2.900 m² Wohn- und Nutzfläche 28 Wohnungen und ein Café. Der bestehende Cantatesaal wird saniert und künftig als Spielstätte der „Fliegenden Volksbühne“ dienen.

FINANZIERUNG ROMANTIK-MUSEUM

Gesamtkosten: 16 Millionen Euro

Zu den Förderern des Deutsche Romantik-Museums zählen die Deutsche Bank AG, die Ernst Max von Grunelius-Stiftung sowie der Kölner Galerist Karsten Greve, die Stiftung Polytechnische Gesellschaft, der Kulturfonds Frankfurt RheinMain und die Wüstenrot Stiftung. Dazu kommen weitere, mehr als 1.100 Privatspender.



3

Heinrich-Lübke-Siedlung



Unsere Philosophie: Wohnen für alle

2010–
2017

Modernisierung

110

Millionen Euro
Investition

Heinrich-Lübke-Siedlung – Modell für die nachhaltige Sanierung urbaner Großsiedlungen

Quartiere wie die nach dem früheren Bundespräsidenten benannte Heinrich-Lübke-Siedlung im Frankfurter Stadtteil Praunheim gibt es in vielen deutschen Großstädten. In der Siedlung, zu der auch ein Quartierszentrum mit einem Supermarkt und Ladengeschäften sowie eine Parkgarage gehören, leben rund 2.000 Menschen in 600 Geschosswohnungen. In den Jahren 1977 bis 1982 baute die ABG hier die meist sechsstöckigen Wohnhäuser mit Sozialbindung, die sich in fünf Höfen gruppieren.

Nicht nur vom Energiebedarf her war die Siedlung nicht mehr auf dem neuesten Stand. Mit der Sanierung, in die das Wohnungsunternehmen rund 110 Millionen Euro investiert hat, sollte die Heinrich-Lübke-Siedlung auch städtebaulich und ökologisch aufgewertet werden. Als sie vor fast 40 Jahren mit U-Bahn-Anschluss, vielen Grünanlagen und bezahlbaren Wohnungen gebaut wurde, galt sie einst als modernes Quartier der Stadt. Im Herbst 2010 begannen die Bauarbeiten, im Frühjahr 2017 wurden letzte Arbeiten an den Grünanlagen fertig. Bei der Sanierung mussten die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen nicht verlassen.

Das Konzept für die umfassende Modernisierung der Siedlung stellte das Architekturbüro Albert Speer + Partner (AS+P) im Frühjahr 2009 mit der Studie „Frankfurt für alle“ vor, die die ABG in Auftrag gegeben hatte. Auf dieser Basis wurden die Planungen für die Neugestaltung im Detail ausgearbeitet.

Wer heute in die Siedlung kommt, sieht ihr das Alter nicht mehr an. Die Häuser und Grünanlagen wirken, als wären sie neu gebaut worden. „Das Schöne ist

auch hier unsere Philosophie Wohnen für alle“, so ABG-Geschäftsführer Frank Junker. „Sie erkennen jetzt nicht mehr, ob das sozialer Wohnungsbau ist, sondern das ist einfach ein grünes Wohnquartier an der Nidda mit Nahversorgungsmöglichkeiten und einem guten ÖPNV-Anschluss. So muss das sein.“

Städtebaulich und ökologisch ein Modellprojekt

In dieser Größenordnung wurde noch keine Wohnsiedlung in Frankfurt erneuert, auch bundesweit hat das Projekt Modellcharakter. Neu gestaltet wurde das Quartier nach Plänen des Architekturbüros AS+P, das nach einem Wettbewerb mit der Sanierung der Wohnhöfe beauftragt wurde. Das Büro Jo. Franzke Architekten war für den Neubau des Quartierszentrums mit Supermarkt und Tiefgarage sowie den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 40 Passivhaus-Wohnungen verantwortlich. Dieses gibt der Heinrich-Lübke-Siedlung in Praunheim einen neuen Mittelpunkt.

Um die Nachbarschaften in den einzelnen Häusergruppen zu stärken, wurden die Hauseingänge zu den Gartenhöfen hin ausgerichtet. Auch Neubauten gehörten zum Sanierungskonzept. Insgesamt 85 freifinanzierte Wohnungen im Passivhausstandard sind in den vergangenen Jahren in der Siedlung neu errichtet worden. Damit sollte auch die soziale Mischung in dem Quartier mit einem hohen Anteil an Migranten und Beziehern von Transferleistungen verbessert werden.

Einen zentralen Stellenwert hatte der Klimaschutz. Die Häuser entsprechen nach Dämmung und dem Einbau neuer Fenster dem Niedrigenergiehausstandard. Um 70 Prozent ist der Energieverbrauch der Wohnhäuser

Bild
Heinrich-Lübke-
Siedlung

durch die Sanierung gesunken. Energetisch sollte sich die Heinrich-Lübke-Siedlung weitgehend selbst tragen. Erreicht wurde das durch ein zentrales Heizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung und den Anschluss an das Fernwärmenetz. Über eine große Photovoltaikanlage mit 100 Kilowatt Leistung auf dem Dach des Parkhauses, das ebenfalls baulich aufgewertet wurde, werden auch erneuerbare Energien genutzt.

Enger Dialog mit den Mieterinnen und Mietern

Die Planungen der Architekten und Ingenieure wurden jedoch nicht einfach am grünen Tisch beschlossen und dann umgesetzt. Die ABG hat von Anfang an auf einen engen Dialog mit den Mieterinnen und Mietern in der Heinrich-Lübke-Siedlung gesetzt. Dieser Weg hat sich, so Frank Junker, als richtig erwiesen. „Es gab unzählige Versammlungen mit allen Mietern, Mieterversammlungen heruntergebrochen auf einzelne Höfe, Mieterversammlungen heruntergebrochen auf einzelne Häuser, um die Mieterinnen und Mieter mitzunehmen.“ Bei einem der Häuser sollten Loggien zu Wohnflächen werden, „da kam der Hinweis, wir sitzen doch da gerne und geschützt, das geht dann nicht mehr, wenn Sie da einen Balkon davorstellen“, nennt der ABG-Geschäftsführer ein Beispiel aus diesen Mietergesprächen. Die Pläne wurden daraufhin geändert. „Das ist eine große Erfahrung, dass wir sagen, im Dialog, im Konsens, in der Kommunikation, gemeinsam geht das. Wenn man das konfrontativ macht, dann geht das nicht. Da ist die Heinrich-Lübke-Siedlung sicherlich ein großes Vorbild gewesen, wie man das gut und sozialverträglich lösen kann.“



Bilder
Heinrich-Lübke-Siedlung



Bild
Langjährige Mieter
aus der Heinrich-
Lübke-Siedlung mit
Bauleiterin Heike
Liedel (Mitte)



”

Nach der Sanierung ist natürlich alles schöner geworden, da ist ja kein Zweifel.

INTERVIEW

Wie haben die Mieter die Sanierung erlebt und wie geht es ihnen heute in ihrer Siedlung?

Einige Bewohner, die bereits seit Anfang der 80er Jahre in der Heinrich-Lübke-Siedlung leben, erzählen bei einem Treffen im Begegnungszentrum von ihren Erfahrungen.

Herr K., schätzt besonders die ruhige Lage der Siedlung und gleichzeitig die gute Verkehrsanbindung mit U- und Autobahn. Frau P. stammt aus Schlesien und zog 1982 in die Siedlung. Zuvor hatte sie mit ihrer 18-jährigen Tochter ein Jahr in einem Flüchtlingslager gelebt. „Damals war es sehr schön hier, wir haben beide schnell eine Arbeit gefunden und meine Tochter einen Ausbildungsplatz.“ Herr M. zog im Jahr 1981 ein und er konnte sich seine Wunschwohnung noch aussuchen. Das Haus war noch im Rohbau und er entschied sich mit Frau und zwei Kindern für eine 3,5-Zimmer-Wohnung. Auch für ihn macht bis heute die ruhige Lage an der Nidda besonders für Familien mit Kindern den Reiz der Siedlung aus. In die Ebelfeld-Grundschule können die Kinder zu Fuß gehen, und es gibt viele Spielmöglichkeiten. „Früher war der Kontakt mit den anderen Bewohnern ein bisschen enger“, trauert er alten Zeiten jedoch nach, einen Grund dafür sieht er in dem hohen Anteil an Mietern mit Migrationshintergrund in der Siedlung. „Früher gab es hier auch eine Post, eine Sparkasse und eine Kneipe mit



Bilder

Gesprächs-
runde mit
langjährigen Mietern
aus der Heinrich-Lübke-
Siedlung

Stammtisch und Kegelbahn, das ist alles verschwunden.“

Als Frau R. vor 36 Jahren mit ihrem Sohn in die Heinrich-Lübke-Siedlung einzog, wurde sie als alleinerziehende Mutter von den Nachbarn noch „kritisch beäugt“. Das hat sich aber schnell gelegt. Sie schätzt besonders die gute Nachbarschaft. „Man hat Privatsphäre und gleichzeitig weiß man: Wenn irgendwas ist, kann man überall läuten.“ Besondere Freude hat sie an den vielen Kindern aller Nationalitäten in der Siedlung. „Da sind ein paar kleine Mädchen, die haben mich zu ihrer Oma auserkoren, die kommen und umarmen mich, es ist eine Freude, ganz herzlich, ganz liebevoll.“

Die alteingesessenen Mieterinnen und Mieter erzählen, dass sie es im Alltag gar nicht so negativ empfunden haben, dass ihre Siedlung in die Jahre gekommen ist. „Nach der Sanierung ist natürlich alles schöner geworden, da ist ja kein Zweifel“, sagt Herr M.



„Bei den Fenstern habe ich gestaunt, wie flott das ging.“

Vorher aber mussten sie alle die Bauphase überstehen. Rund vier Wochen dauerte die Sanierung der einzelnen Wohnungen, etwas länger, wenn der Aufwand höher war als geplant. „Bei der Sanierung des ersten Hofes haben wir sicher etwas Lehrgeld bezahlt“, erzählt Heike Liedel. Die Bauleiterin betreut seit 2012 mit ihren Kollegen die Sanierung. „Mit einer Heizungs- und Sanitärfirma gab es Probleme, der hat man später auch den Auftrag gekündigt.“ Unangenehm war für die Mieter, dass sie zeitweise Sanitärcontainer nutzen mussten, „das war schon eine Qual mit der Toilette im Container draußen, vom Staub ganz zu schweigen“, erinnert sich Herr K. Aber „die Betreuung war gut, wir hatten eine Telefonnummer, da konnten wir immer jemanden von der ABG anrufen“, so Herr M., „dann kam jemand vorbei, hat das aufgenommen und weitergeleitet, das war schon gut organisiert. Das Schlimmste waren die Fenster und die Lüftung, da war ja was los“, erzählt er, wobei ihn, der selbst aus dem Baugewerbe kommt, das Tempo der Baukolonne überraschte. „Da hab ich gestaunt, wie



flott das ging, das ging richtig gut, würde ich sagen.“ Mit den Leistungen der Baufirmen waren die Mieter überwiegend zufrieden. „Die Handwerker waren alle wirklich hilfsbereit und haben versucht, dass sie nicht zu viel Schmutz machen“, erzählt Frau R.

„Durch die Betreuung bei der Sanierung war man auch dicht an den Familien dran, die Menschen haben uns ihre ganze Lebensgeschichte erzählt“, berichtet Bauleiterin Heike Liedel, der es manchmal so vorkam, als würde sie selbst in der Siedlung leben. „Ich kam nach Weihnachten wieder und hörte, dass jemand ins Krankenhaus gekommen war und nicht wieder zurückkam, man erlebte auch viel Trauriges.“

In ihren Wohnungen fühlen sich alle vier wohl. „Von der Dämmung her ist es jetzt deutlich wärmer“, sagt Herr K. Gewöhnen mussten sie sich an die neuen Lüftungsanlagen, die sich manchmal noch nicht so genau regeln lassen. Bauleiterin Heike Liedel macht sich im Gespräch eine Notiz und wird sich darum kümmern. Auch mit der Idee der Architekten, die Balkone nicht vollständig zu verkleiden, damit die Bewohner aus ihren Wohnzimmern den freien Blick nach außen haben, können sie sich nicht recht anfreunden. Hier ist

vielen ihre Privatsphäre wichtiger, deshalb haben sie sich selbst einen Sichtschutz gebaut. Nicht alle machen das so akkurat wie Herr K., der sich im Baumarkt eine millimetergenau zugeschnittene Platte besorgt und diese in der Farbe der Balkone gestrichen hat. Auch die neuen Hauseingänge und hellen Treppenhäuser gefallen. Wenn es da nur nicht immer die Probleme mit der Hausordnung geben würde, wie Frau P. anmerkt: „Bei uns im Haus gibt es dauernd Streit wegen dem Putzen.“

„Die Heinrich-Lübke-Siedlung ist schon Heimat, ich möchte hier nicht wegziehen.“

Besonders gut gefallen die neu gestalteten Außenanlagen. „Der Spielplatz und die Anlage ist wunderschön, wirklich, im Verhältnis zu früher ganz toll“, sagt Frau R., die sich wie ihre Nachbarn besonders über den erhaltenen alten Baumbestand freut. Schade findet Herr M., dass die niedrigen Lampen entlang der Gehwege immer wieder von Jugendlichen demoliert werden. Auch die neuen Mülleimerstellplätze wurden schon angezündet. „Ein gewisses Maß an Vandalismus ist schon da“, sagt Bauleiterin Heike Liedel, „wir sind darauf angewiesen, dass es bei uns ankommt.“

Auch das neue Quartierszentrum mit dem großen REWE-Markt empfinden sie als deutliche Verbesserung. Mit der Freitreppe haben die älteren Leute aber ihre Schwierigkeiten. „Die Treppe sieht ja gut aus, aber auch die, die noch rüstiger sind, haben da ihre Schwierigkeiten“, sagt Frau R., die deshalb lieber den Weg durch den Supermarkt nimmt, wenn sie auf den großen Platz kommen will.

„Es gibt so manches, was einem nicht passt, aber wegziehen möchte ich hier nicht“, sagt Herr K., „insgesamt ist es besser geworden, die Häuser sind schöner, auch zwischen den Häusern ist es jetzt grüner.“ Auch Herr M. lebt gerne in der Siedlung. „Wir fühlen uns hier wohl, die Lage ist wunderbar und die Mieten sind ertragbar.“ Frau R. findet es gut, „dass hier alles so zentral ist“, und für Frau P. ist „die Heinrich-Lübke-Siedlung schon Heimat, ich möchte hier nicht wegziehen“.

4

book-n-drive



Bild
book-n-drive
als Familienkutsche

Mobilität in der Stadt neu denken

Carsharing boomt. Das gilt für Deutschland allgemein und für Frankfurt und die Region Rhein-Main im Besonderen. Branchenführer ist hier book-n-drive. Seit 2012 sind die ABG FRANKFURT HOLDING und die Mainova AG an der im Jahr 2000 von Udo Mielke gegründeten Firma zu jeweils einem Drittel beteiligt.

„Der Carsharinganbieter book-n-drive hat sich in den vergangenen fünf Jahren enorm und positiv entwickelt“, bilanziert ABG-Geschäftsführer Frank Junker, „als wir in das Unternehmen eingestiegen sind, hatte book-n-drive etwa 8.500 Kunden, heute sind wir bei über 30.000, mit wachsender Tendenz. book-n-drive ist der Marktführer im Rhein-Main-Gebiet, und da sind wir, denke ich, alle gemeinsam ganz stolz darauf.“ Auch die Fahrzeugflotte ist mitgewachsen, so dass die Kunden inzwischen über 830 Fahrzeuge in Frankfurt und der Region nutzen können.

„Dienstleistung hört für uns nicht an der Fassade auf, sondern wir definieren Immobilie und Mobilität weiter“, erklärt der ABG-Chef das Engagement bei book-n-drive. In einem hochvernetzten und verdichteten Raum wie Frankfurt-Rhein-Main müsse nicht jeder sein eigenes Auto haben. Man wolle den Individualverkehr nicht „verteufeln“, sondern den Menschen mit Carsharing in der

Kombination mit dem ÖPNV eine sinnvolle Alternative anbieten. Die Mieterinnen und Mieter der ABG können sich bei book-n-drive kostenlos registrieren und erhalten ein Startguthaben von 30 Euro. Das Angebot wird sehr gut genutzt.

Intelligente Kombination: stationäre Fahrzeuge und die „Freefloating-Flotte“ der city-Flitzer

Gegründet wurde book-n-drive als stationäres System. In Frankfurt am Main, aber auch in Darmstadt, Wiesbaden, Mainz, Offenbach, Oberursel oder Rüsselsheim stehen die Fahrzeuge an festen Standplätzen bereit. Die Flotte für stationäres Carsharing ist 530 Autos groß und bietet vom Kleinwagen bis zum Transporter unterschiedlichste Fahrzeugtypen. Je nachdem, was erledigt werden soll – vom Arztbesuch über den Einkauf, den Wochenendausflug, den Umzug oder den Einkauf im Möbelmarkt –, ist für jeden Bedarf etwas dabei. Gebucht wird das Fahrzeug über das Internet, per Telefon oder die spezielle App auf dem Smartphone. Ist die Fahrt erledigt, wird der Wagen ohne lästige Parkplatzsuche wieder an der gleichen Station abgestellt. Auch Elektrofahrzeuge sind bereits im Angebot.

Seit 2015 wird diese stationäre Flotte von book-n-drive durch die

300 Autos zählende Freefloating-Flotte der cityFlitzer ergänzt. Die Fahrten mit den Kleinwagen der Typen VW up! und Seat Mii machen inzwischen rund die Hälfte aller Fahrten aus. Damit kombiniert das Unternehmen intelligent zwei Systeme. Der größte Vorteil der cityFlitzer ist die Flexibilität. Der Kunde bringt diese Fahrzeuge nicht zum Ausgangsstandort zurück, sondern kann sie im gesamten Frankfurter Stadtgebiet, am Flughafen und in bestimmten Pools der Städte Mainz, Darmstadt und Wiesbaden am Ende der Fahrt abstellen und auschecken. Voraussetzung ist, dass der gewählte Parkplatz mindestens 72 Stunden kostenfrei genutzt werden darf. Per App oder auf einer Website prüft man, wo verfügbare cityFlitzer stehen. Diese kann man bis zu einer halben Stunde vor der Nutzung reservieren, damit nicht ein anderer Kunde vorher mit dem cityFlitzer wegfährt.

Besonders praktisch sind mit dem cityFlitzer Fahrten zum Flughafen oder dem Hauptbahnhof. Hier stehen den Nutzern reservierte Parkplätze zur Verfügung, wo sie bis zu drei Stunden lang kostenfrei parken können. Ein mobiler Reinigungsservice kontrolliert regelmäßig, ob die Fahrzeuge in Ordnung sind. Die book-n-drive Mitarbeiter haben alles an Bord, was für die Wagenpflege erforderlich ist.

Immer öfter zählen auch Unternehmen zu den book-n-drive Kunden, die so ihren Fuhrpark verringern oder ersetzen. „Ich muss als Unternehmen niemanden mehr abstellen, der sich um den Fuhrpark kümmert.“ Damit, so ABGnova Geschäftsführer Bernd Utesch, können die Firmen Kosten und Manpower sparen. Die ABGnova GmbH, an der die ABG FRANKFURT HOLDING und die Mainova AG jeweils zur Hälfte beteiligt sind, betreut die Beteiligung an book-n-drive. Auch die Buchführung wird erleichtert, da die einzelnen Fahrten sowie die jeweiligen Kosten von book-n-drive in der Rechnung detailliert aufgeschlüsselt werden. Vorteil für Privat- und Firmenkunden gleichermaßen ist die Mitgliedschaft von book-n-drive im Carsharingnetzwerk Flinkster der Deutschen Bahn. Kunden können damit deutschlandweit Carsharingautos in über 300 Städten buchen.

Verfügbarkeit ist wichtiger als Besitz

Der Erfolg des Carsharings geht zu einem großen Teil auf ein Umdenken gerade in jungen Altersgruppen zurück. In Ballungsräumen ist jeder fünfte unter 30-Jährige, der einen Führerschein hat, heute Carsharingkunde. Für diese Generation ist Mobilität nicht mehr zwangsläufig mit dem Besitz eines eigenen Fahrzeugs verbunden. Für viele bedeutet der Verzicht auf das eigene Auto auch eine Entlastung: TÜV, Reparaturen, Steuer und Versiche-



Bild
book-n-drive App

rung oder die lästige Parkplatzsuche entfallen. In einer Umfrage von book-n-drive gaben 40 Prozent der Kunden an, dass sie durch dieses Carsharingangebot auf ein eigenes Auto verzichten konnten. Ein book-n-drive Auto ersetzt nach wissenschaftlichen Untersuchungen 10 bis 12 private Fahrzeuge. Was zählt, ist die Verfügbarkeit von Mobilität. Dies funktioniert am besten, wo Carsharingangebote und öffentlicher Personennahverkehr organisch ineinandergreifen. Ein Beispiel dafür ist das eTicket im Rhein-Main-Gebiet: Die Chipkarte speichert Monats- oder Jahreskarten des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) und dient gleichzeitig als Kundenkarte für book-n-drive. Mit dieser Karte können die Autos geöffnet werden. Damit lassen sich die unterschiedlichen Mobilitätssysteme einfach kombinieren und optimal nutzen.

Mobilitätskonzepte im Wohnungsbau

Ganz praktisch wirkt sich Carsharing auf die Investitionskosten im Wohnungsbau aus, denn Carsharing ist auch in der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt ein Faktor. Danach gilt, dass je nach Lage der Liegenschaft für eine in der Satzung nach Nutzungsart definierte Bruttogeschossfläche eine bestimmte Anzahl von Fahrzeugstellplätzen bereitgestellt werden muss. Diese Erstberechnung der erforderlichen Stellplätze kann durch Systeme, die den Bedarf nachhaltig absenken, um bis zu 50 Prozent abläsersfrei verringert werden. In dieser Berechnung ersetzt ein Carsharingauto fünf Stellplätze. Das spart Platz und Kosten.

Die Vielzahl unterschiedlicher Faktoren führt zu komplexen Berechnungen, die je nach Standort stark variieren. In jedem Fall ist Carsharing heute ein wichtiger Baustein für die Mobilität der Menschen in urbanen Ballungszentren. Bis Ende des Jahres will die Stadtverwaltung ein Konzept zur kommunalen Umsetzung des am 30.03.2017 im Bundestag beschlossenen Carsharinggesetzes vorlegen; das Gesetz erlaubt die Einrichtung von Sonderparkflächen für Carsharingfahrzeuge, die Möglichkeit der Reduzierung von Parkgebühren und die Verwendung von Flächen von Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen als Stellplatz für stationsbasierte Carsharingssysteme.

5

Siedlungshelfer – unverzichtbare Helfer im Alltag



Seit 10 Jahren können vor allem ältere Mieterinnen und Mieter mit Einschränkungen, die in Wohnungen der ABG FRANKFURT HOLDING leben, in vielen Stadtteilen einen besonderen Service nutzen. Damals startete im Stadtteil Gallus in Kooperation mit der BIWAG – Gesellschaft für betriebliche Integration und dem Jobcenter Frankfurt das Projekt „Siedlungshelfer“. Rund ein Viertel der Mieterinnen und Mieter der ABG FRANKFURT HOLDING sind älter als 65 Jahre. Damit diese Menschen möglichst lange und selbstständig in ihren Wohnungen leben können, wurde das Projekt gestartet. Siedlungshelfer kümmern sich kostenfrei oder gegen ein geringes Entgelt um kleine Reparaturen, sie unterstützen beim Einkauf, beim Putzen der Wohnung, der Hausordnung und vielem mehr. Sie sind auch Hausmeisterassistenten, haben ein Auge auf die Liegenschaften der ABG und sind Ansprechpartner für die Mieter. Als Siedlungshelfer und Hausmeisterassistenten arbeiten vor allem ältere, handwerklich begabte Menschen, die bereits lange ohne Arbeit sind und auf diesem Weg wieder eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung finden. Heute sind bei der ABG rund 60 Siedlungshelfer im Einsatz. Wir haben die Siedlungshelfer im Service-Center Ost bei ihrer Arbeit begleitet.

„Ältere Menschen brauchen Aufmerksamkeit, die müssen ein Gefühl haben, dass jemand für sie da ist.“

Gegen halb acht kommt Dursun Ates an seinen Arbeitsplatz in der Löwengasse in Bornheim. Der erste Weg führt ihn zum Eingangskorb mit neuen Aufträgen. Ein typischer Fall: In einem Haus ist die Beleuchtung der Klingelanlage defekt, ein Mieter beschwert sich, dass immer bei ihm geläutet wird, weil die Leute den Lichtschalter nicht finden. Dursun Ates, der als Siedlungshelfer gemeinsam mit Alexander Krug, Georg Häuser und weiteren Kollegen die ABG-Liegenschaften in Bornheim betreut, wird sich im Laufe des Tages darum kümmern.

„Es ist eine wertvolle Hilfe, speziell für Menschen in unserem Alter. Wir brauchen diese Menschen, wir brauchen sie“, sagt Herr Knobloch.

Bilder
Siedlungshelfer der
ABG FRANKFURT HOLDING



Zuerst geht es heute Morgen aber zu Frau Oesch. Die ehemalige Buchhalterin ist 94 Jahre alt und lebt seit 40 Jahren in ihrer Wohnung in Bornheim. Ihr Augenlicht ist schwach geworden und nach einer Herzoperation fällt ihr das Gehen schwer. Dursun Ates kommt einmal die Woche vorbei und erledigt für sie die Einkäufe. Sie hat bereits den Einkaufszettel vorbereitet, jetzt fällt ihr noch ein, dass auch Müllbeutel fehlen. „Der Herr Ates ist ein angenehmer Mann. Er macht seine Sache ordentlich und sauber und freundlich“, erzählt die rüstige Frau. Neben der ganz praktischen Unterstützung ist ihr aber auch der soziale Kontakt wichtig, denn viele ihrer Freundinnen haben sich „in den letzten Tagen vom Acker gemacht“, wie sie sagt. „Manchmal flachsen wir uns auch gegenseitig an, wie es grad so kommt, wie der Tag läuft.“

Herr Ates kennt viele einsame alte Menschen. „Viele beschwerten sich, weil die Kinder sie nicht besuchen kommen“, erzählt er, „die Familie interessiert sich nicht für sie.“ Auch die Nachbarn sind oft schon älter und können nicht im Alltag unterstützen. „Ältere Menschen brauchen Aufmerksamkeit, die müssen ein Gefühl haben, dass jemand für sie da ist“, erzählt der Siedlungshelfer, „die wissen, an bestimmten Tagen kommt jemand und macht den Kühlschrank wieder voll.“

Der nächste Kunde ist das Ehepaar Knobloch einige Straßen weiter. Auf dem Weg zeigt Herr Ates auf die Klingelschilder an den Hauseingängen. Die hat er alle in den letzten Jahren in Ordnung gebracht, „die sahen vorher schon wild aus“. Im Vorbeigehen bemerkt er auch, dass ein Tor zu den Mülleimerstellplätzen offen steht. Das Schloss klemmt, da muss er später mit Werkzeug nochmal vorbeikommen. Emil Knobloch ist 85 Jahre alt und hat früher als „Banker“ eine Sparkassenfiliale geleitet, seine Frau muss gepflegt werden.



Bilder
Siedlungshelfer der
ABG FRANKFURT HOLDING

Seit rund fünf Jahren nutzt er den Service der Siedlungshelfer für die Einkäufe. 26 Jahre leben sie bereits in dieser Wohnung, „so lange, wie es irgendwie geht, wollen wir das hier so weiterführen und in den vertrauten vier Wänden bleiben“, erzählt Herr Knobloch. Früher hat er viel Sport gemacht, „Leichtathletik und Hockey“, aber besonders seit einem Oberschenkelhalsbruch vor einigen Jahren fällt ihm das Gehen schwer. Immer montags und freitags kommt Herr Ates vorbei und bespricht die Einkaufsliste, manchmal klären sie die Besorgungen auch telefonisch. Die Kunden haben die Nummer seines Handys, das an diesem Vormittag häufig klingelt. Die spezielle Käse- oder Margarinesorte für die Knoblochs kennt Herr Ates schon, heute fehlen noch Flüssigreiniger und Stahlschwämme. „Es ist eine wertvolle Hilfe, speziell für Menschen in unserem Alter. Wir brauchen diese Menschen, wir brauchen sie“, sagt Herr Knobloch, „wir sind froh, dass es die Siedlungshelfer gibt.“ Herr Ates muss jetzt weiter, wie viele Kilometer er am Tag zu Fuß zurücklegt, hat er noch nicht gemessen, er weiß nur, dass es viele sind. Die Einkäufe in den Supermärkten wird er später erledigen.

„Ich bin wirklich glücklich, ich habe meinen Platz gefunden.“

Herr Ates und seine Kollegen sind auf den unterschiedlichsten Wegen zur Arbeit als Siedlungshelfer gekommen. Eine Krankheit, die sich dann als Fehldiagnose erwies, Insolvenz des Arbeitgebers und vieles mehr spielten eine Rolle. Irgendwann kam es dazu, wie Georg Häuser es nennt, dass „ich meinen Faden verloren habe zur Berufswelt“. Die Arbeit als Siedlungshelfer macht er seit fast acht Jahren. „Hier hat man seine Verantwortung, seine Verpflichtung gegenüber seiner Liegenschaft, das ist genau mein Ding. Ich bin wirklich glücklich, dass ich sage, ich habe meinen Platz gefunden.“ Wichtig für den Job sind auch diplomatisches Geschick und manchmal auch starke Nerven, denn „es gibt auch welche, die einen behandeln wie unterste Schublade“. Für Alexander Krug ist es der „zweitliebste Job meines Lebens“, noch lieber hat er, als er noch in Russland lebte, als Sportlehrer gearbeitet. „Ich bin sehr dankbar“, sagt Krug, das Verhältnis zu manchen Mieterinnen sei oft freundschaftlich, fast wie „Mutter und Sohn“. Die Leute sagen immer wieder: „Was würden wir nur machen ohne Sie?“



Bild
Siedlungshelfer der
ABG FRANKFURT HOLDING

Hohe Verantwortung gegenüber den Mietern

„Wir müssen schon arg filtern, nicht jeder, der kommt, ist geeignet für diese Arbeit“, erklärt Peter Bachmann, der kaufmännische Leiter des Service-Centers Ost. „Es gibt viele, die sagen: Putzen? Das kann ich gar nicht.“ Peter Bachmann verweist auf seine Verantwortung gegenüber den Mietern. Neben der Sozialkompetenz ist auch wichtig, dass die Siedlungshelfer sich auf Deutsch verständigen können. Wer neu anfängt, begleitet deshalb erst mal für mehrere Wochen einen erfahrenen Kollegen.

Bbeauftragt werden die Siedlungshelfer über die BIWAG, mit der die Mitarbeiter im Service-Center in engem Kontakt stehen. „Es kommt schon mal vor, dass ein Student anruft, der sagt, dass er wegen seiner Semesterarbeit die Hausordnung nicht machen kann“, erzählt Peter Bachmann, dieser Auftrag wird natürlich nicht übernommen. Eine alleinerziehende Mutter, die sich den Arm gebrochen hat, kann dagegen den Service nutzen. „Bisher gab es keine nennenswerten Probleme.“ Gäbe es die Siedlungshelfer nicht, könnte er die Mieterinnen und Mieter gar nicht in dieser Form unterstützen. Bewährt haben sich, so Bachmann, auch die Hausmeisterdienste, die von den Siedlungshelfern übernommen werden. „Sie achten auch auf die Mülltonnenplätze und machen Liegenschaftsbegehungen. Die bekommen auch von den kaufmännischen Sachbearbeitern gesagt: Schaut euch mal dieses Haus genau an, da ist Sperrmüll abgestellt, der da nicht hingehört.“

„Von Mietern gab es Belobigungsschreiben, das kommt selten vor.“

„Die Siedlungshelfer leisten für ein Quartier ganz Erhebliches, nämlich soziale Sicherheit und überhaupt Sicherheit für gerade die ältere und in der Mobilität eingeschränkte Mieterklientel“, so ABG-Geschäftsführer Frank Junker. „Als wir vor zehn Jahren damit angefangen haben, gab es Belobigungsschreiben von Mietern, die gesagt haben: Jetzt wissen wir, an wen wir uns wenden können, wenn wir ein Problem haben. Das kommt normalerweise ziemlich selten vor.“ Die Siedlungshelfer bedeuten für die ABG „eine ganz wesentliche Stabilisierung der Quartiere und tragen zur Mieterzufriedenheit bei“.

Eine rundum positive Bilanz zieht auch Franz Frey, der Geschäftsführer der BIWAG, bei der die Siedlungshelfer angestellt sind: „Wir haben gute Erfahrungen in alle Richtungen.“ Für die Mieter, die noch selbstständig sind, aber bestimmte Dinge nicht mehr alleine erledigen können, sei das ein guter Service, weil ihnen jemand dabei hilft, einen Vorhang aufzuhängen, eine kleine Reparatur auszuführen oder eben die Einkäufe zu erledigen, „Dinge, die üblicherweise der Sohn oder die Tochter macht“. Gut ist das Angebot aber auch für die Siedlungshelfer, „weil sie wieder eine Tätigkeit bekommen, die ihnen eine Struktur gibt und wo sie auch eine gute Rückmeldung bekommen“. Seit dem Beginn der Projekte im Herbst 2007 konnten rund 120 Menschen in eine dauerhafte, sozialversicherungspflichtige Tätigkeit integriert werden.

Zahl der Wohnungen: 134
 Zahl der Stellplätze: 136
 Weitere Nutzung: eine Kindertagesstätte
 Bauweise: Passivhausstandard
 Bauherr: ABG
 Investitionsvolumen: 42,5 Mio. EUR

NEUBAUPROJEKTE

LYONER CARRÉE (SAONESTRASSE 5–27)

Niederrad



Zahl der Wohnungen: 44
 Zahl der Stellplätze: 40
 Bauweise: Passivhausstandard
 Bauherr: ABG
 Investitionsvolumen: 8,3 Mio. EUR

Besonderheiten: Alle 44 Wohnungen sind Sozialwohnungen, gefördert im 1. Förderweg, Belegungsrecht liegt bei Stadt Mörfelden-Walldorf

WALLDORFER WEG 14, 14a, 16, 16a

Mörfelden-Walldorf



Zahl der Wohnungen: 17
 Zahl der Stellplätze: 24
 Bauweise: Passivhausstandard
 Bauherr: ABG
 Investitionsvolumen: 5,6 Mio. EUR

AM RÖTHENECK / EULENGASSE

Frankfurt-Bornheim



SENEFELDER QUARTIER

Offenbach, südliche Innenstadt



Zahl der Wohnungen: 172

(122 freifinanzierte Wohnungen,
50 geförderte Wohnungen)

Zahl der Stellplätze: 114

Bauweise: Passivhausstandard

Bauherr: ABG

Investitionsvolumen: 38,3 Mio. EUR

HEINRICH-LÜBKE-STRASSE 40a

Frankfurt-Praunheim



Zahl der Wohnungen: 12

Bauweise: Passivhausstandard

Bauherr: ABG

Investitionsvolumen: 3,05 Mio. EUR

SALVADOR-ALLENDE-STRASSE

Frankfurt-Bockenheim



Zahl der Wohnungen: 66

Zahl der Stellplätze: 66

Weitere Nutzung: eine Kindertagesstätte

Bauweise: Passivhausstandard

Bauherr: FAAG

Investitionsvolumen: 19,5 Mio. EUR

Besonderheiten: Grauwassernutzung (Duschwasser nach Wasserreinigung für WC-Spülung) und Abwasserwärmerückgewinnung

ABGerechnet

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

- 45 Lagebericht 2016
- 54 Bilanz zum 31. Dezember 2016
- 56 Gewinn- und Verlustrechnung 2016
- 57 Anhang 2016
- 70 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 71 Bericht des Aufsichtsrates 2016

LAGEBERICHT 2016

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Entwicklung 2016 war in Deutschland nach ersten Schätzungen durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das reale Bruttoinlandsprodukt war um 1,9 % höher als im Vorjahr. Mit diesem Wirtschaftswachstum von 1,9 % liegt Deutschland im europäischen Vergleich eher im oberen Bereich. Für die meisten anderen europäischen Länder wird im Vergleich zu 2015 wieder mit einer Steigerung der Wirtschaftsleistung gerechnet. Sorgen bereiten insbesondere Griechenland, aber auch in Italien und Spanien liegt die Produktivität immer noch unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008 – bei weiterhin hoher Arbeitslosigkeit von 11,5 % bzw. 20 % in den beiden Ländern. Insgesamt wird für die Europäische Union erwartet, dass das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,7 % 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 lagen im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 2,0 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 4,2 % höher. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt infolge der Wiedervereinigung 1992 gegeben. Der hohe Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auch der hohen Anzahl Asylsuchender und den daraus entstandenen Kosten geschuldet.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen (ausrüstungsinvestive Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % zu.

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote um 0,3 %-Punkte auf 6,1 % gefallen, dies entspricht einem Jahresdurchschnitt von 2,6 Mio. arbeitslos

gemeldeter Personen, gleichzeitig stieg die Anzahl der Erwerbstätigen auf 43,5 Mio. Menschen. Im ersten Quartal 2017 zeigt sich ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,9 %.

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Milliarden Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2016 rd. 375.400 Wohnungen genehmigt, was einen Zuwachs gegenüber 2015 um rd. 66.700 Wohnungen oder 21,6 % ergibt. Der positive Trend der Jahre 2010 bis 2015 setzte sich damit weiter fort. Besonders stark fiel der Zuwachs wiederum bei Wohnungen in Wohnheimen aus, dieser betrug +109,7 % bzw. +13.091 Wohnplätze. Hierunter sind auch Flüchtlingsunterkünfte erfasst. Bei Mehrfamilienhäusern (mit 3 und mehr Wohnungen) beträgt der Zuwachs rd. 36.500 Wohnungen (+26,6 %), bei Eigentumswohnungen rd. 12.100 Wohnungen (+17,2 %).

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rd. 375.400 Einheiten in 2016 davon ausgegangen werden, dass rund 211.000 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 2016 290.000 Wohnungen neu auf den Markt

gekommen sind (Vorjahr 247.000).

Nach den neuesten Studien geht man davon aus, dass in den kommenden Jahren jährlich rund 400.000 Wohnungen neu fertiggestellt werden müssen. Als Grund hierfür werden die 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 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 2016 wurden 729.624 Einwohner verzeichnet. 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 2017 bis 2021 von rund 1,7 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 2016 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 22.465 Wohnungen (davon 3.810 öffentlich gefördert), 299 gewerbliche und 411 sonstige Objekte, 14 soziale Einrichtungen sowie 5.622 Garagen und Kfz-Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 1.445.301 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 8.455 Wohnungen, 2.208 Garagen und Abstellplätzen, 48 gewerblich genutzten Objekten sowie sieben sozialen Einrichtungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 379 Neubauwohnungen fertiggestellt. Demgegenüber wurden fünf Einfamilienhäuser und ein Gewerbe-Objekt auf dem Bereich des Kulturcampus veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2016 auf 1.363 – dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,1 % (Vorjahr 6,2 %) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2016 standen 650 Wohnungen mit 48.185 m² leer, davon 193 Wohnungen vermietungsbedingt und 457 aus technischen Gründen. Dies entspricht einer vermietungsbedingten Leerstandsquote von 0,9 % (Vorjahr 0,5 %) und einer technischen Leerstandsquote von 2,0 % (Vorjahr 1,4 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet sanken die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 4.106 auf T€ 4.027. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 2,96 % auf 2,80 % gesunken.

Im Bereich des Forderungsmanagements sind die Einzelwertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Abschreibungen auf Forderungen aus

Vermietung betragen T€ 569 (Vorjahr T€ 435). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um T€ 102 auf T€ 1.549 erhöht.

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 € 57,9 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende Baumaßnahmen fertiggestellt:

	Anzahl Wohnungen
Christian-Pleß-Str. (Offenbach) (freifinanziert)	122
Christian-Pleß-Str. (Offenbach) (gefördert)	50
Eulengasse (freifinanziert)	17
Heinrich-Lübke-Straße (freifinanziert)	12
Am Walldorfer Weg (Mörfelden) (gefördert)	44
Lyoner Carrée (freifinanziert)	134
	379

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. € 1,5 Mrd. für Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von rd. 4.300 Neubauwohnungen geplant.

3. ERTRAGSLAGE

Die Gesamtleistung stieg insgesamt um € 12,4 Mio. auf € 219,0 Mio. Im Bereich der Hausbewirtschaftung, auf den 90,5 % des Gesamtbetrages entfallen, erhöhte sich die Gesamtleistung um € 7,4 Mio. auf € 198,2 Mio. Der Anstieg resultiert insbesondere aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung. Die-

se sind im Jahresvergleich aufgrund der Erstvermietungen von Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB um € 7,6 Mio. gestiegen, während die Bestandsveränderungen im Bereich der umlagefähigen Mietnebenkosten gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken sind.

Die Gesamtleistung im Bereich der Bauträgere Tätigkeit stieg gegenüber dem Vorjahr um € 0,6 Mio. auf € 1,8 Mio. Zurzeit befindet sich eine Bauträgermaßnahme in der Realisierung (Romantik-Museum).

Im Bereich der Betreuungstätigkeit und der anderen Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen) erhöhte sich die Gesamtleistung um € 4,4 Mio. auf € 19,0 Mio. Dies ist vor allem auf eine weitere Zentralisierung von Verwaltungsbereichen zurückzuführen.

Nach Abzug der Aufwendungen und unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge wurde ein Betriebsergebnis von € 45,6 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 3,5 Mio. verbessert hat. Die im Vergleich zum Anstieg der Gesamtleistung nur geringere Verbesserung des Betriebsergebnisses ist im Wesentlichen auf gegenüber dem Vorjahr um € 9,0 Mio. gesunkene Buchgewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften aus dem Bestand zurückzuführen.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 6,2 Mio. auf € 45,4 Mio. verringert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (Frankfurter Aufbau AG) des Vorjahres durch einmalige Buchgewinne aus der Veräußerung des bisherigen Verwaltungsgebäudes in der Gutleutstraße deutlich höher ausfielen, was im Jahr 2016 nur teilweise durch Erträge aus Beteiligungen, die ebenfalls im Wesentlichen aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken resultieren, kompensiert werden konnte. Als Folge der Investitionstätigkeit sind zudem die Zinsaufwendungen infolge zusätzlicher Kreditaufnahmen um € 2,3 Mio. gestiegen. Positiv hat sich dagegen die um € 0,5 Mio. gesunkene Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH ausgewirkt.

Insgesamt sank das Ergebnis vor Steuern gegenüber dem Vorjahr um € 2,7 Mio. Nach Abzug der um

€ 10,0 Mio. gestiegenen Ertragsteuerbelastung verringerte sich der Jahresüberschuss um € 12,7 Mio. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 11,7 % auf 9,0 % verschlechtert.

4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.287.789	79,6	1.145.037	85,3
Umlaufvermögen	326.649	20,2	192.730	14,4
Rechnungsabgrenzungsposten	4.184	0,2	4.148	0,3
	1.618.622	100,0	1.341.915	100,0

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen, Verbindlichkeiten und des Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen von € 731,8 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 57,3 Mio. erhöht hat. Bei einer Bilanzsumme von 1,6 Mrd. € ergibt sich eine Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils des Sonderpostens mit Rücklageanteil) von 45,2 % (Vorjahr 50,3 %).

Das Anlagevermögen ist zu 57,5 % (Vorjahr 59,7 %) durch eigene Mittel (inklusive Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 103,5 % (Vorjahr 94,6 %).

5. FINANZLAGE

	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	66.210	78.894
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	23.634	22.047
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-8.874	251
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-221	-221
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.495	-5.928
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13.108	15.392
Gewinn (-)/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.918	-11.997
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	10.467	8.023
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-13.143	-1.650
Ergebnis aus Gewinnabführung (-)/Verlustausgleich	-40.137	-56.073
Ertragsteueraufwand	24.849	14.856
Ertragsteuerzahlungen	-20.192	-19.914
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.288	43.680
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.210	16.322
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-178.946	-115.562
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-308	-382
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	29.210	4.201
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-33.095	-40.087
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	-95.000	-35.000
Erhaltene Zinsen	221	1.880
Erhaltene Gewinnabführungen/Dividenden	58.306	44.717
Auszahlungen (-) für Verlustübernahme	-1.958	-2.735
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-216.360	-126.646
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-8.911	-8.316
Ausgleichszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	241.376	11.658
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-18.762	-22.706
Einzahlungen/Auszahlungen (-) im Rahmen des Cash-Poolings	-239	28.924
Gezahlte Zinsen (-)	-7.674	-7.874
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	205.679	1.575
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	38.607	-81.391
Finanzmittelbestand am 1. Januar	34.597	115.988
Finanzmittelbestand am 31. Dezember ¹⁾	73.204	34.597

1) In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 40,9 Mio.; Vorjahr: € 2,0 Mio.) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 32,3 Mio.; Vorjahr: € 32,6 Mio.) einbezogen.

Bild
 Salvador-Allende-Straße
 ABG FRANKFURT HOLDING



Die Finanzlage war in 2016 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 16. August 2016 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank wie in den Vorjahren die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 66.241.101,98 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 57.900.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 24.261,98 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 2016 ist gegenüber dem Vorjahr um drei Mitarbeiter/innen gesunken. Am 31. Dezember 2016 waren 253 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr 252). In Ausbildung befinden sich zurzeit 18 Mitarbeiter/innen.

7. GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % mit einer Laufzeit bis 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 (fünf Personen, davon eine Frau). Die Ebene darunter umfasst zurzeit 17 Personen, davon sechs 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 2017 bis 2021 sehen insgesamt jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern zwischen € 54,5 und € 77,9 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 2017 auf € 54,9 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren ist eine Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen bis auf € 45,6 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 an-

derem 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. Ab dem Geschäftsjahr 2017 wird das Risikomanagement um ein auf Planzahlen basierendes Kennzahlensystem ergänzt.

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

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Für das Kerngeschäft der ABG – das Bestandsmanagement – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Sowohl die Leer-

standsquote als auch die Fluktuationsrate liegt auf niedrigem Niveau.

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

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 616,1 Mio. entfallen € 210,0 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 Bauträgersgeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße 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 Wirtschafts-

plänen der Jahre 2017 bis 2021 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 31. März 2017

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Bild
Senefelder Quartier
ABG FRANKFURT HOLDING



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	865.608,24	769.803,99
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	761.049.151,82	655.693.263,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.466.771,43	79.484.683,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.752.840,07	3.752.840,07
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	381.641,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.847.037,00	2.299.227,03
6. Technische Anlagen	4.255.118,00	4.354.877,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.923.823,82	4.508.123,03
8. Anlagen im Bau	174.297.749,30	136.077.603,82
9. Bauvorbereitungskosten	2.464.689,96	1.647.949,62
10. Geleistete Anzahlungen	24.528,70	491.381,79
	1.027.463.352,08	888.691.590,51
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	164.722.040,36	167.043.873,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	91.880.232,88	85.448.072,61
3. Beteiligungen	2.575.139,06	2.700.139,06
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	273.400,00	369.000,33
5. Sonstige Ausleihungen	9.154,00	14.158,00
	259.459.966,30	255.575.243,36
	1.287.788.926,62	1.145.036.637,86
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.050.430,12	1.218.023,62
2. Unfertige Leistungen	38.674.956,19	36.864.779,45
3. Andere Vorräte	1.632,01	9.070,59
	41.727.018,32	38.091.873,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.548.759,58	1.446.615,64
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	467.317,55	267.885,55
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.800,48	350.844,23
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.982.832,35	61.419.269,43
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	717.565,24	2.865.211,61
6. Forderungen gegen Gesellschafter	34.365.856,58	35.445.570,42
7. Sonstige Vermögensgegenstände	146.763.036,50	50.845.983,48
	244.017.168,28	152.641.380,36
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	40.904.444,44	1.996.699,59
	326.648.631,04	192.729.953,61
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.184.339,63	4.148.554,74
	1.618.621.897,29	1.341.915.146,21
TREUHANDVERMÖGEN	22.290.179,02	21.128.464,35

PASSIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
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	502.813.863,49	432.813.863,49
	524.995.486,64	454.995.486,64
IV. Bilanzgewinn	66.241.101,98	78.941.721,74
	731.785.087,93	674.485.707,69
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL		
	8.502.767,00	8.724.238,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.370.515,00	13.577.870,00
2. Steuerrückstellungen	6.332.655,00	1.746.490,30
3. Sonstige Rückstellungen	12.115.909,13	20.203.340,18
	31.819.079,13	35.527.700,48
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	281.519.805,30	258.560.699,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	334.585.266,23	132.425.231,72
3. Erhaltene Anzahlungen	44.565.188,53	41.137.432,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.397.087,70	3.115.473,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.490.020,19	43.465.633,80
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127.563.873,68	127.969.317,21
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.372,39	45.794,27
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	246.311,86	334.387,46
9. Sonstige Verbindlichkeiten	5.967.188,35	4.490.414,71
	835.357.114,23	611.544.385,04
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	11.157.849,00	11.633.115,00
	1.618.621.897,29	1.341.915.146,21
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	22.290.179,02	21.128.464,35

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	196.362.575,01	188.749.206,74
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.345,00	2.260,00
c) aus Betreuungstätigkeit	38.420,25	26.770,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.773.690,48	14.339.762,72
	215.180.030,74	203.117.999,54
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.642.583,24	3.275.115,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	167.689,18	226.684,14
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.561.778,76	18.013.561,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	115.882.205,02	113.808.581,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.150.454,17	2.220.675,51
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.056.312,02	8.269.489,32
	126.088.971,21	124.298.746,47
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.448.521,19	14.546.850,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.022.350,07	5.277.664,57
	18.470.871,26	19.824.515,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.634.265,02	22.060.656,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.729.077,42	16.306.433,50
9. Erträge aus Beteiligungen	13.142.733,23	1.650.000,00
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	41.569.412,04	58.031.291,80
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.634.234,46	1.926.273,48
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	221.305,94	406.104,03
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.432.039,65	1.958.533,64
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.688.210,14	8.428.638,04
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24.848.642,15	14.855.603,27
16. Ergebnis nach Steuern	66.227.690,74	78.913.903,25
17. Sonstige Steuern	17.410,50	19.598,85
18. Jahresüberschuss	66.210.280,24	78.894.304,40
19. Gewinnvortrag	30.821,74	47.417,34
20. Bilanzgewinn	66.241.101,98	78.941.721,74

ANHANG 2016

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, (nachfolgend „ABG“ genannt) ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 42397.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Verordnung vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt. Die Darstellungsstetigkeit wurde mit Ausnahme der durch das BilRUG geänderten Abgrenzung der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr gewahrt.

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€ 891.908), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 36.724), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (T€ 554), Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter (T€ 380) sowie Rückstellungen für Pensionen (T€ 4.244).

Die steuerlichen Verlustvorträge bei der Gewerbesteuer wie auch bei der Körperschaftsteuer waren zum 31.12.2015 bereits verbraucht. Für steuerliche Verlustvorträge sind daher ebenfalls keine latenten Steuern aktiviert. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde zu legen.

2. BILANZIERUNG UND BEWERTUNG DER AKTIVPOSTEN

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

ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Das **gesamte Sachanlagevermögen** wird zu 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 zeitannteilig nach der Restnutzungsdauer Methode. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Fremdkapitalzinsen werden nicht als Teil der Herstellungskosten angesetzt.

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 selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand € 410 nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu 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, wobei Fremdkapitalzinsen nicht als Teil der Herstellungskosten aktiviert werden.

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

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

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

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

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

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

3. BILANZIERUNG UND BEWERTUNG DER PASSIVPOSTEN

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

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

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen für im laufenden Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wurden, waren zum 31. Dezember 2016 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 2016 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,01 %. Aufgrund der gesetzlichen Änderung des § 253 Abs. 2 HGB, die im Geschäftsjahr 2016 erstmals anzuwenden war, kam es zu folgender zulässiger Durchbrechung der Bewer-

tungsstetigkeit. Es wurde nunmehr der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 (bisher 7) Geschäftsjahre für die Abzinsung verwendet. Hierdurch reduzierte sich die Rückstellung in Höhe des unten angegebenen Unterschiedsbetrages. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2016 T€ 1.046.

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

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

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

III. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZPOSTEN

ANLAGEVERMÖGEN

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

	Historische Anschaffungskosten				
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand
	01.01.2016				31.12.2016
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	9.010.904,07	308.558,35	83.873,25	0,00	9.235.589,17
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.096.052.008,97	47.288.005,41	211.551,50	75.583.999,92	1.218.712.462,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	202.515.697,81	60.765,73	2.098.732,73	724.093,54	201.201.824,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.655.188,97	0,00	0,00	0,00	6.655.188,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	0,00	0,00	0,00	381.641,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	8.046.173,76	150.903,90	0,00	812.706,58	9.009.784,24
6. Technische Anlagen	9.348.777,99	196.552,39	11.478,33	40.940,31	9.574.792,36
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.948.778,52	879.406,98	1.196.916,18	0,00	20.631.269,32
8. Anlagen im Bau	136.077.603,82	114.532.125,89	178.586,36	-76.133.394,05	174.297.749,30
9. Bauvorbereitungskosten	1.647.949,62	1.378.233,55	0,00	-561.493,21	2.464.689,96
10. Geleistete Anzahlungen	491.381,79	0,00	0,00	-466.853,09	24.528,70
	1.482.165.203,23	164.485.993,85	3.697.265,10	0,00	1.642.953.931,98
Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	167.043.873,36	30.000,00	2.351.833,00	0,00	164.722.040,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	85.448.072,61	33.065.000,00	26.632.839,73	0,00	91.880.232,88
3. Beteiligungen	2.700.139,06	0,00	125.000,00	0,00	2.575.139,06
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	369.000,33	0,00	95.600,33	0,00	273.400,00
5. Sonstige Ausleihungen	14.158,00	0,00	5.004,00	0,00	9.154,00
	255.575.243,36	33.095.000,00	29.210.277,06	0,00	259.459.966,30
	1.746.751.350,66	197.889.552,20	32.991.415,41	0,00	1.911.649.487,45

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
8.241.100,08	212.754,10	83.873,25	0,00	8.369.980,93	865.608,24	769.803,99
440.358.745,80	17.507.844,47	203.279,29	0,00	457.663.310,98	761.049.151,82	655.693.263,17
123.031.014,81	3.765.797,84	61.759,73	0,00	126.735.052,92	74.466.771,43	79.484.683,00
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	3.752.840,07	3.752.840,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.641,98	381.641,98
5.746.946,73	415.800,51	0,00	0,00	6.162.747,24	2.847.037,00	2.299.227,03
4.993.900,99	337.251,70	11.478,33	0,00	5.319.674,36	4.255.118,00	4.354.877,00
16.440.655,49	1.394.816,40	1.128.026,39	0,00	16.707.445,50	3.923.823,82	4.508.123,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174.297.749,30	136.077.603,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.464.689,96	1.647.949,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.528,70	491.381,79
593.473.612,72	23.421.510,92	1.404.543,74	0,00	615.490.579,90	1.027.463.352,08	888.691.590,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.722.040,36	167.043.873,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.880.232,88	85.448.072,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.575.139,06	2.700.139,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.400,00	369.000,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.154,00	14.158,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	259.459.966,30	255.575.243,36
601.714.712,80	23.634.265,02	1.488.416,99	0,00	623.860.560,83	1.287.788.926,62	1.145.036.637,86

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

Name und Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Anteilseigner
	zum 31.12.2016	zum 31.12.2016	2016	
	%	T €	T €	
Verbundene Unternehmen				
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	86,83	74.669	6.787	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main ¹⁾	96,80	70.545	41.569	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	92,09	29.785	1.716	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ³⁾	98,81	108.598	177	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	12	-6	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	12	-6	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	20	1	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	25	13.309	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-1.828	-249	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-1.025	202	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,90	1.311	-160	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,00	-359	-255	ABG
ABG Güterplatz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	-19	-9	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ¹⁾	100,00	25	-1.432	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H., Frankfurt am Main ²⁾	100,00	26	1.937	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	4.000	913	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	25	546	FAAG
Assoziierte Unternehmen				
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	269	96	ABG
book'n'drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden ⁴⁾	33,33	56	-54	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	1.543	4.353	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	7.101	1.200	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴⁾	50,00	-151	588	FAAG
Sonstige Beteiligungen				
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	40,00	6.016	4	ABG 20 % Hellerhof 20 %

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

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

³⁾ Beherrschungsvertrag mit der ABG

⁴⁾ Eigenkapital zum 31.12.2015; Ergebnis 2015

Die Beteiligung an der MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, wurde Ende 2016 veräußert.

UMLAUFVERMÖGEN

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 41.727 (Vorjahr T€ 38.092) enthalten vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten von T€ 38.675 (Vorjahr T€ 36.865) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 3.050 (Vorjahr T€ 1.218). Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 2 (Vorjahr T€ 9) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 1.461 (Vorjahr T€ 1.470) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung und anderen Gewinnansprüchen in Höhe von T€ 54.439 (Vorjahr T€ 58.031), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 1.027 (Vorjahr T€ 581) und Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von T€ 1.548 (Vorjahr T€ 1.337).

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€ 32.300 (Vorjahr T€ 32.600) sowie Lieferungen und Leistungen, Mietzuschüsse, Kautionen und Belegungsrechte in Höhe von T€ 2.066 (Vorjahr T€ 2.846).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen (T€ 9.055) sowie kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH, die marktüblich verzinst werden (T€ 130.030).

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

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
Erbbauzinsvorauszahlungen	1.709	1.727
Mietvorauszahlungen	2.008	2.097
Sonstige	467	325
	4.184	4.149

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 01.01.2016	Umgliederung (+ und -)	Einstellung (+) Entnahme (-)	Stand 31.12.2016
	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	38.016	0	0	38.016
Bauerneuerungsrücklage	22.182	0	0	22.182
Andere Gewinnrücklagen	432.814	0	70.000	502.814
	493.012	0	70.000	563.012

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 2016.

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

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	2.432	2.409
Ausstehende Rechnungen	8.780	16.923
Gewährleistungen	404	465
Altersteilzeit	0	46
Übrige	500	360
	12.116	20.203

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	18.584.778,12 (13.763.037,34)	63.029.719,83 (52.259.867,98)	199.905.307,35 (192.537.794,61)	281.519.805,30 (258.560.699,93)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.563.114,23 (2.082.704,86)	13.328.187,22 (8.179.501,99)	316.693.964,78 (122.163.024,87)	334.585.266,23 (132.425.231,72)
Erhaltene Anzahlungen	44.565.188,53 (41.137.432,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	44.565.188,53 (41.137.432,84)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.397.087,70 (3.115.473,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.397.087,70 (3.115.473,10)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.490.020,19 (43.465.633,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	37.490.020,19 (43.465.633,80)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127.563.873,68 (127.969.317,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	127.563.873,68 (127.969.317,21)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.372,39 (45.794,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	22.372,39 (45.794,27)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	246.311,86 (334.387,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	246.311,86 (334.387,46)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.967.188,35 (4.490.414,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.967.188,35 (4.490.414,71)
	242.399.935,05 (236.404.195,59)	76.357.907,05 (60.439.369,97)	516.599.272,13 (314.700.819,48)	835.357.114,23 (611.544.385,04)

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in Höhe von € 274.764.023,43 (Vorjahr € 251.221.763,47) durch Grundpfandrechte gesichert. Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind in Höhe von € 131.279.129,12 (Vorjahr € 131.549.731,72) durch Grundpfandrechte gesichert.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind T€ 130.142 (Vorjahr T€ 131.548) und in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 957 (Vorjahr T€ 110) solche gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 42.133; Vorjahr T€ 41.137) sowie Anzahlungen aus Bauträgermaßnahmen (T€ 2.432; Vorjahr T€ 0).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen insbesondere Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings (T€ 122.497; Vorjahr T€ 122.870), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 3.635; Vorjahr T€ 3.040) und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (T€ 1.432; Vorjahr T€ 1.959).

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€ 246 (Vorjahr T€ 334) betreffen Beihilfen der Stadt Frankfurt am Main für sog. „Barrierefreie Bauten“.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 833.546,11 (Vorjahr € 996.340,35) enthalten.

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

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus der erstmaligen Anwendung von § 277 Absatz 1 HGB i. d. F. des BilRUG ergeben sich für die Abgrenzung der Umsatzerlöse sowohl im laufenden als auch vorangegangenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen; insoweit ist die Vergleichbarkeit der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse gegeben.

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

	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	140.005	65 %	134.436	66 %
Vermietung Bürgerhäuser	15.885	7 %	16.075	8 %
Umlagen	39.708	19 %	37.531	19 %
Übrige Erlöse	765	0 %	707	0 %
	196.363	91 %	188.749	93 %
Umsatzerlöse aus Bauträgetätigkeit	5	0 %	2	0 %
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	38	0 %	27	0 %
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.774	9 %	14.340	7 %
	215.180	100 %	203.118	100 %

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

	2016	2015
	T€	T€
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	1.833	1.218
Bestandserhöhung Betriebskosten	37.780	35.649
	39.613	36.867
Bestandsminderung Betriebskosten	-35.970	-33.592
	3.643	3.275

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 2.995 (Vorjahr T€ 12.039) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 1.913 (Vorjahr T€ 1.257) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 799 (Vorjahr T€ 795) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen, T€ 221 (Vorjahr T€ 221) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 540 (Vorjahr T€ 598) auf Teilschuldenerlasse.

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

	2016	2015
	T€	T€
Betriebskosten	46.256	45.195
Instandhaltungskosten	57.900	57.130
Andere Aufwendungen	11.726	11.484
	115.882	113.809

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 800 (Vorjahr T€ 628) sowie Pachtaufwendungen von T€ 9.807 (Vorjahr T€ 9.764) enthalten.

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

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 1.424 (Vorjahr T€ 2.676) enthalten.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beinhalten mit T€ 83 (Vorjahr T€ 0) außerplanmäßige Abschreibungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Mieten für das Verwaltungsgebäude und sonstige Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen von T€ 764 (Vorjahr T€ 593).

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit T€ 12.868 (Vorjahr T€ 0) Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Der Posten **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe T€ 2.622 (Vorjahr T€ 1.911).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen T€ 1 (Vorjahr T€ 5) 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€ 509 (Vorjahr T€ 573) sowie Zinsen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 15 (Vorjahr T€ 44).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 13.477 (Vorjahr T€ 8.009) einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer von T€ 10.918 (Vorjahr T€ 7.004) für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie Aufwendungen aus Steuernachzahlungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 409. Im Vorjahr waren periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 157 enthalten.

Die **sonstigen Steuern** enthalten im Wesentlichen die Kraftfahrzeugsteuer und die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center.

V. SONSTIGE ANGABEN

ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 255 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2016	2015
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	213	216
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	42	42
	255	258

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Für drei verbundene Unternehmen sowie für ein Beteiligungsunternehmen wurden 16 (Vorjahr 19) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 8.173 (Vorjahr T€ 7.429) übernommen. Eine Inanspruchnahme ist nicht erkennbar, da die ausstehenden Leistungen von den Tochtergesellschaften vollumfänglich erbracht werden.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen p.a.	781
Verpflichtungen aus Mietverträgen p.a.	12.478
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	165.097
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	83.255

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€ 22.290 (Vorjahr T€ 21.128) 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€ 502 (Vorjahr T€ 481).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2016 T€ 5.249 (Vorjahr T€ 5.267). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2016 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 336 (Vorjahr T€ 397) geleistet.

AUFSICHTSRAT

Peter Feldmann,
Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender

Jan Schneider,
Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main (ab 15.11.2016)
1. Stellvertretender Vorsitzender (ab 14.12.2016)

Olaf Cunitz,
Bürgermeister a. D. der Stadt Frankfurt am Main
1. Stellvertretender Vorsitzender (bis 14.09.2016)

Andrea Emmerich,
Kaufmännische Angestellte
2. Stellvertretende Vorsitzende

Peter Bachmann,
Kaufmännischer Angestellter

Berit Beierlein,
Bauingenieurin

Mike Blanc,
Programmierer

Uwe Becker,
Bürgermeister und Stadtkämmerer der Stadt Frankfurt am Main (bis 29.08.2016)

Prof. Dr. Daniela Birkenfeld,
Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main
(bis 29.08.2016 und ab 15.11.2016)

Dr. Ina Hartwig,
Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main (ab 15.11.2016)

Brigitte Feik,
kaufmännische Angestellte

Elvira Häuser,
kaufmännische Angestellte

Mike Josef,
Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main (ab 15.11.2016)

Hans Peter Kemmer,
kaufmännischer Angestellter

Dr. Nils Köbler,
Richter, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main
(ab 15.11.2016)

Karlheinz Leister,
Kfz-Mechaniker

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

Stefan Majer,
Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Iris Marquardt,
kaufmännische Angestellte

Erika Pfreundschuh,
Dipl.-Finanzwirtin, lfd. Verwaltungsdirektorin a. D.,
Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main
(bis 11.11.2016)

Elke Sautner,
Angestellte, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main

Prof. Dr. Felix Semmelroth,
Stadtrat a. D. der Stadt Frankfurt am Main
(bis 30.06.2016)

Wolfgang Siefert,
Vorstand der mediatis AG, Stadtverordneter der Stadt
Frankfurt am Main (bis 11.11.2016)

Lothar Stapf,
Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik, Stadtverordneter der
Stadt Frankfurt am Main (bis 31.03.2016)

Manuel Stock,
Geschäftsführer, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt
am Main (ab 15.11.2016)

Claus Tischer,
Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter

Evanthia Triantafillidou,
Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main, Verlags-
angestellte (ab 15.11.2016 bis 28.02.2017)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Ge-
schäftsjahr 2016 insgesamt € 3.600,00 (Vorjahr
€ 7.700,00).

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und
der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bi-
lanzgewinn in Höhe von € 66.241.101,98 eine Ge-
winnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen
sowie € 57.900.000,00 in die anderen Gewinnrück-
lagen einzustellen und € 24.261,98 auf neue Rech-
nung vorzutragen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 sind kei-
ne Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 und der
wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer
Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 31. März 2017

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 2016 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 nach § 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 23. Mai 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Nienhoff)	(Korting)
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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

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

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

Der Jahresabschluss wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der Deloitte 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 2016 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 66.241.101,98 EUR eine Gewinnausschüttung in Höhe von 8.316.840,00 EUR vorzunehmen sowie 57.900.000,00 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 24.261,98 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 23.05.2017 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 20.06.2017



Peter Feldmann

Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ABGerechnet

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

- 73 Konzernlagebericht 2016
- 80 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016
- 82 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2016
- 83 Konzern-Kapitalflussrechnung 2016
- 84 Konzern-Eigenkapitalpiegel 2016
- 86 Konzernanhang 2016
- 99 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Entwicklung 2016 war in Deutschland nach ersten Schätzungen durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das reale Bruttoinlandsprodukt war um 1,9 % höher als im Vorjahr. Mit diesem Wirtschaftswachstum von 1,9 % liegt Deutschland im europäischen Vergleich eher im oberen Bereich. Für die meisten anderen europäischen Länder wird im Vergleich zu 2015 wieder mit einer Steigerung der Wirtschaftsleistung gerechnet. Sorgen bereiten insbesondere Griechenland, aber auch in Italien und Spanien liegt die Produktivität immer noch unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008 – bei weiterhin hoher Arbeitslosigkeit von 11,5 % bzw. 20 % in den beiden Ländern. Insgesamt wird für die Europäische Union erwartet, dass das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,7 % 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 lagen im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 2,0 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 4,2 % höher. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt infolge der Wiedervereinigung 1992 gegeben. Der hohe Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auch der hohen Anzahl Asylsuchender und den daraus entstandenen Kosten geschuldet.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen (ausrüstungsintensive Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % zu.

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote

um 0,3 %-Punkte auf 6,1 % gefallen, dies entspricht einem Jahresdurchschnitt von 2,6 Mio. arbeitslos gemeldeter Personen, gleichzeitig stieg die Anzahl der Erwerbstätigen auf 43,5 Mio. Menschen. Im ersten Quartal 2017 zeigt sich ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,9 %.

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3 %). Der Nichtwohnungsbaulegende um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Milliarden Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2016 rd. 375.400 Wohnungen genehmigt, was einen Zuwachs gegenüber 2015 um rd. 66.700 Wohnungen oder 21,6 % ergibt. Der positive Trend der Jahre 2010 bis 2015 setzte sich damit weiter fort. Besonders stark fiel der Zuwachs wiederum bei Wohnungen in Wohnheimen aus, dieser betrug +109,7 % bzw. +13.091 Wohnplätze. Hierunter sind auch Flüchtlingsunterkünfte erfasst. Bei Mehrfamilienhäusern (mit 3 und mehr Wohnungen) beträgt der Zuwachs rd. 36.500 Wohnungen (+26,6 %), bei Eigentumswohnungen rd. 12.100 Wohnungen (+17,2 %).

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rd. 375.400 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass rund 211.000 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 2016 290.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sind (Vorjahr 247.000).

Nach den neuesten Studien geht man davon aus, dass in den kommenden Jahren jährlich rund 400.000 Wohnungen neu fertiggestellt werden müssen. Als Grund hierfür werden die 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 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 2016 wurden 729.624 Einwohner verzeichnet. 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 2017 bis 2021 von rund 1,9 Milliarden Euro geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen.

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

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

weiter abgebaut werden konnten. Der Konzern selbst ist aufgrund seines geringen Anteils an gewerblichen Objekten von den Entwicklungen des gewerblichen Bereichs ohnehin nicht allzu stark abhängig.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Der vom Konzern am 31. Dezember 2016 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 51.456 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.189.445 m², 932 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 32.876 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Am 31. Dezember 2016 standen 1.148 Wohnungen mit 71.951 m² insbesondere aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,2 % (Vorjahr 1,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. In absoluten Zahlen betrachtet verminderten sich die Erlösschmälerungen im Wohnungsbestand insgesamt um € 0,4 Mio. auf € 5,2 Mio. Setzt man die Erlösausfälle im Wohnungsbestand ins Verhältnis zur Sollmiete, so verminderte sich der Anteil von 2,02 % auf 1,97 %.

Im Bereich des Forderungsmanagements verminderten sich die Forderungen aus Vermietung um T€ 220 auf € 2,7 Mio. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung betragen € 1,7 Mio. (Vorjahr € 1,2 Mio.).

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 117,3 Mio. (Vorjahr € 115,1 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 6.255 Wohnungen, 1.333 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 43 gewerblich genutzte Objekte und sechs soziale Einrichtungen. Vom Wohnungsbestand sind rd. 32 % 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. 19,5 % des Wohnungsbestandes sind preis- und belegungsgebunden.

ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG

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

ABG BelVivo GmbH & Co. KG

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

ABG Poststraße GmbH & Co. KG

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

Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG

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

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 115 Arbeitnehmer/innen.

WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet 14.943 eigene Wohnungen und Wohnheimplätze, 101 gewerbliche Objekte sowie 4.975 Garagen und Kfz-Stellplätze. Von den 14.943 Wohnungen und Wohnheimplätzen sind rd. 52 % preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 115 Arbeitnehmer/innen.

Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft

Die Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG) bewirtschaftet und betreut 5.509 eigene und 274 Wohneinheiten Dritter, 398 Gewerbeobjekte und 1.923 Garagen bzw. Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG. Die FAAG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 123 Arbeitnehmer/innen. Tochterunternehmen der FAAG sind:

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

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Im Jahresdurchschnitt waren 41 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

Parkhaus Goetheplatz GmbH

Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2016 mit der FAAG verschmolzen. Das im Eigentum befindliche Parkhaus Goetheplatz in Frankfurt am Main mit 591 Einstellplätzen ist auf die FAAG übergegangen. Der Betrieb des Parkhauses erfolgt weiterhin durch die PBG. Die Gesellschaft beschäftigte 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 127 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 13 Arbeitnehmer/innen.

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

3. INVESTITIONEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 445 Neubauwohnungen mit 380 Stellplätzen fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 208,9 Mio. (Vorjahr € 175,6 Mio.). Demgegenüber wurden fünf Einfamilienhäuser und vier Eigentumswohnungen veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von rd. € 1,9 Mrd. für Neubau- bzw. Bauträgermaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie die Fertigstellung von ca. 5.961 Neu-

bauwohnungen geplant. Mit dem Bau weiterer rd. 2.650 Neubauwohnungen wird in diesem Zeitraum begonnen.

4. ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 16,2 Mio. auf € 472,9 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 € 126,4 Mio. im Vorjahr auf € 127,5 Mio. leicht verbessert.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund gesunkener Zinserträge und gestiegener Zinsaufwendungen um € 2,8 Mio. vermindert.

Der Ertragsteueraufwand ist um € 11,4 Mio. auf € 28,0 Mio. gestiegen.

Der Konzernjahresüberschuss hat sich insgesamt um € 13,0 Mio. auf € 77,6 Mio. verringert, was insbesondere auf den im Vorjahr erfolgten Verkauf der zuvor selbst genutzten Geschäftsgebäude in der Elbestraße und in der Gutleutstraße zurückzuführen ist (€ 18,4 Mio.).

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 9,6 % (Vorjahr 12,5 %).

5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	2.041,2	84,4 %	1.913,0	89,0 %
Umlaufvermögen	373,9	15,4 %	231,0	10,8 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4,2	0,2 %	4,2	0,2 %
	2.419,3	100,0 %	2.148,2	100,0 %

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrages aus Kapitalkonsolidierung ein Reinvermögen von € 919,6 Mio., das sich um € 67,3 Mio. erhöht hat.

Bei einer Bilanzsumme von € 2,4 Mrd. ergibt sich eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 36,1 % (Vorjahr 37,5 %).

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 45,1 % (Vorjahr 44,6 %) durch eigene Mittel (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 103,0 % (Vorjahr 95,4 %).

6. FINANZLAGE

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 141,5 Mio. sowie der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 183,0 Mio. und Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 286,1 Mio. um € 38,4 Mio. auf € 73,8 Mio. zum 31. Dezember 2016 gestiegen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um den – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen – planmäßigen Kapitaldienst für Kredite im Geschäftsjahr 2016 zu bestreiten. Die Erhöhung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Auszahlungen für die Neubautätigkeit im Anlagevermögen sowie dem Abfluss von Finanzmitteln im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit ist insbesondere auf die Zunahme aus der Aufnahme von Kreditmitteln zurückzuführen.

Die Finanzlage des Konzerns war in 2016 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

7. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

In den Bestandsimmobilien kommen moderne Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung

zum Einsatz, die auch bei der Stromerzeugung entstehende Wärme nutzen. Diese dezentralen Kraftwerke können zu einem „virtuellen“ Kraftwerk gekoppelt und gesteuert werden – mit dem Ziel, konventionelle Kraftwerke zu ersetzen.

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

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

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr konstant geblieben. Am 31. Dezember 2016 waren 782 Arbeitnehmer/innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 781). Zudem befinden sich zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr 19 Mitarbeiter/innen in Ausbildung.

8. GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

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

Die Festlegung der Zielgrößen für den Aufsichtsrat erfolgte durch die Gesellschafterversammlung. Diese hat unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und der Vorgaben durch die Stadt Frankfurt am Main die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30 % mit einer Laufzeit bis 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 (fünf Personen, davon eine Frau). Die Ebene darunter umfasst zurzeit 17 Personen, davon sechs 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

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

Für die Jahre 2017 und 2018 werden im Konzern jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 80,5 Mio. bzw. € 85,7 Mio. erwartet.

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

Es finden weiterhin intensive Gespräche mit im Umland von Frankfurt am Main gelegenen Städten und Gemeinden statt, mit dem Ziel, weitere Grundstücke zu erwerben bzw. gemeinsam zu entwickeln.

IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

notwendigen Entscheidungen zu treffen hat.

Die Erfassung, Analyse und Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt zweimal jährlich in Erhebungsbögen, die auch eine quantitative Bewertung des Risikos einschließlich geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten enthalten. Ab dem Geschäftsjahr 2017 wird das Risikomanagement um ein auf Planzahlen basierendes Kennzahlensystem ergänzt.

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

Für die jährlich zu erstellende Mittelfristplanung (fünf Jahre) werden neben Planbilanzen und Planerfolgsrechnungen detaillierte Investitions-, Instandhaltungs-, Liquiditäts- und Personalplanungen aufgestellt. Die Liquiditätsplanung wird für das laufende Jahr auf Monatsebene heruntergebrochen.

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

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

2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Für das Kerngeschäft des Konzerns – das Bestandsmanagement – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Die 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 drei 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 2017 bis 2021 wider, die von einem stetigen Wachstum des Konzerns ausgehen.

Frankfurt am Main, 11. Mai 2017

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	868.583,24	770.534,99
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.594.662.119,04	1.500.143.679,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	175.797.173,84	182.439.982,32
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.985.297,79	7.985.297,79
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	403.071,98	403.071,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	6.269.227,00	5.853.185,03
6. Technische Anlagen	4.549.180,00	4.722.749,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.589.599,05	5.686.015,26
8. Anlagen im Bau	226.612.883,38	187.196.488,62
9. Bauvorbereitungskosten	6.139.951,19	3.010.552,83
10. Geleistete Anzahlungen	5.092.889,78	7.354.906,55
	2.033.101.393,05	1.904.795.928,66
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	118.631,72	88.631,72
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	4.973.434,74	5.151.339,93
3. Beteiligungen	1.386.593,12	1.386.593,12
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	273.400,00	369.000,33
5. Sonstige Ausleihungen	454.896,35	479.327,25
	7.206.955,93	7.474.892,35
	2.041.176.932,22	1.913.041.356,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	10.145.401,10	3.634.709,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	49.285,72	49.285,72
3. Unfertige Leistungen	113.285.053,45	109.947.632,25
4. Andere Vorräte	108.929,18	133.602,48
5. Geleistete Anzahlungen	782.001,04	1.282.487,60
	124.370.670,49	115.047.717,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.707.857,41	2.928.217,47
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.671.883,18	653.851,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	375.559,72	353.763,32
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.942.430,25	3.519.385,60
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.183,56	25.367,85
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	717.565,24	2.865.211,61
7. Forderungen gegen Gesellschafter	34.365.856,58	35.445.570,42
8. Sonstige Vermögensgegenstände	163.231.524,56	67.332.181,75
	208.038.860,50	113.123.549,20
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	41.503.706,99	2.828.671,30
	373.913.237,98	230.999.938,01
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.221.140,91	4.177.904,02
	2.419.311.311,11	2.148.219.198,03
TREUHANDVERMÖGEN	196.948.322,69	200.793.263,93

PASSIVA

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
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	606.924.117,70	536.924.117,70
IV. Konzernbilanzgewinn	108.559.090,47	109.958.196,50
V. Anteile anderer Gesellschafter	7.361.603,54	7.387.880,91
	873.416.560,52	804.841.943,92
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		
	47.442.584,79	47.437.649,79
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.305.145,00	19.668.268,00
2. Steuerrückstellungen	9.618.370,33	2.112.525,26
3. Sonstige Rückstellungen	30.380.170,96	35.593.739,69
	59.303.686,29	57.374.532,95
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	704.642.966,07	679.232.368,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	476.343.559,84	287.401.959,58
3. Erhaltene Anzahlungen	124.754.920,65	119.251.275,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.812.468,62	8.066.994,24
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.726,94	37.882,55
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.781.800,82	92.932.572,66
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	7.647,50
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.372,39	45.794,27
9. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	246.311,86	334.387,46
10. Sonstige Verbindlichkeiten	9.276.403,15	7.783.365,99
	1.396.918.530,34	1.195.094.247,94
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	12.545.030,98	13.223.129,24
F. PASSIVE LATENTE STEUERN		
	29.684.918,19	30.247.694,19
	2.419.311.311,11	2.148.219.198,03
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	196.948.322,69	200.793.263,93

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2016

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	457.825.380,71	443.309.698,67
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	5.345,00	2.260,00
c) aus Betreuungstätigkeit	967.542,13	983.432,35
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.085.193,27	12.442.899,26
	472.883.461,11	456.738.290,28
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	9.848.112,84	10.661.632,73
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.860.770,85	7.584.929,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	40.542.645,54	44.079.875,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	251.361.295,39	247.404.130,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.021.506,69	4.665.861,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.016.415,29	4.470.738,63
	261.399.217,37	256.540.730,72
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	42.945.842,18	42.755.287,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.014.599,84	13.378.435,45
	54.960.442,02	56.133.722,91
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	60.560.893,02	58.665.097,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.670.857,97	21.282.499,93
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	666.495,42	2.098.298,16
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	34.791,52	38.778,96
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	447.595,06	678.235,30
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23.068.031,54	21.951.812,60
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.988.863,01	16.647.793,85
14. Ergebnis nach Steuern	77.635.567,41	90.658.382,94
15. Sonstige Steuern	38.647,53	31.693,65
16. Konzernjahresüberschuss	77.596.919,88	90.626.689,29
17. Gewinnvortrag	31.073.574,39	19.442.910,49
18. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	111.403,80	111.403,28
19. Konzernbilanzgewinn	108.559.090,47	109.958.196,50

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2016

	2016	2015
	€	€
Konzernjahresüberschuss	77.596.919,88	90.626.689,29
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	60.560.893,02	58.665.097,87
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-6.423.285,94	-2.536.746,97
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-666.495,42	-2.098.298,16
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-27.802.805,71	-24.924.114,61
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.533.442,55	-11.629.023,12
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17.686.059,27	6.309.053,96
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	22.585.644,96	21.234.798,34
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	27.988.863,01	16.647.793,85
Ertragsteuerzahlungen	-20.526.931,62	-20.029.483,59
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	141.465.418,90	132.265.766,86
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	48.040.073,03	31.182.569,54
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-240.216.829,74	-143.705.743,47
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-311.833,63	-382.402,00
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	671.831,23	121.602,75
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-30.000,00	-80.010,00
Erhaltene Zinsen	434.327,96	717.014,26
Erhaltene Dividenden	275.000,00	1.650.000,00
Einzahlungen/Auszahlungen für Abgänge/Zugänge zum Konsolidierungskreis	4.935,00	-5.448.798,43
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	-95.000.000,00	-35.000.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-286.132.496,15	-150.945.767,35
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111.403,28	-111.403,28
Ausschüttung des Mutterunternehmens an die Gesellschafter	-8.910.900,00	-8.316.008,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	262.403.636,07	24.525.570,16
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-50.506.724,50	-57.886.635,34
Gezahlte Zinsen (-)	-19.832.495,35	-21.109.042,60
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	183.042.112,94	-62.897.519,06
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	38.375.035,69	-81.577.519,55
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,00	222.286,97
Finanzmittelfonds am 1. Januar	35.428.671,30	116.783.903,88
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	73.803.706,99	35.428.671,30

ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS

	2016	2015
	€	€
Liquide Mittel	41.503.706,99	2.828.671,30
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	32.300.000,00	32.600.000,00
	73.803.706,99	35.428.671,30

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL für das Geschäftsjahr 2016

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	€	€
Stand am 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 / 1. Januar 2016	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 2016	102.532.230,00	48.039.518,81

Gewinnrücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Konzern- eigenkapital
€	€	€	€
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
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-8.910.900,00	-8.910.900,00
70.000.000,00	0,00	-70.000.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	111.403,80	77.485.516,08	77.596.919,88
0,00	-26.277,89	26.277,89	0,00
0,00	-111.403,28	0,00	-111.403,28
0,00	0,00	0,00	0,00
606.924.117,70	7.361.603,54	108.559.090,47	873.416.560,52

KONZERNANHANG 2016

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

ALLGEMEINES

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334)“, die zuletzt durch Verordnung vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Darstellungsstetigkeit wurde mit Ausnahme der durch das BilRUG geänderten Abgrenzung der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr gewahrt. Die Vorjahresangaben wurden nicht angepasst.

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Ein Konzernabschluss für die ABG-Gruppe wurde erstmals zum 31. Dezember 1993 aufgestellt. Die FRANKFURT HOLDING GmbH (bis 31. Dezember 1995 Muttergesellschaft) wurde am 19. Dezember 1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbau-gesellschaft 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. Sie hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 42397.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 13 (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 2016 erstellt.

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

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

Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main

Mit Verschmelzungsvertrag vom 4. Februar 2016 sowie mit Zustimmungsbeschlüssen der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag wurde die Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main, mit Wirkung zum 1. Januar 2016 mit der FAAG verschmolzen.

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
- 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 2016 insgesamt Vermögensgegenstände i. H. v. T€ 9.200 (Vorjahr T€ 22.832) sowie Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 8.181 (Vorjahr T€ 12.553) 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 Buch-

wertmethode 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 im Jahr 2006 entstandene aktivische Unterschiedsbetrag (T€ 674) wurde mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Bei Erstkonsolidierungen nach dem 1. Januar 2010 wird bei der Kapitalkonsolidierung aufgrund der durch das BilMoG geänderten Konsolidierungsvorschriften die sogenannte Neubewertungsmethode angewandt.

Die **Equity-Bilanzierung** erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 HGB. Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2016 der assoziierten Unternehmen.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den **Stichtag** des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2016, 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.

Abweichend zum Vorjahr erfolgt die Bewertung der Pensionsverpflichtungen gemäß dem geänderten § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem von der Bundesbank veröffentlichten 10-Jahres-Durchschnittszins (Vorjahr: 7-Jahres-Durchschnittszins). Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird hierdurch in Höhe des unten angegebenen Unterschiedsbetrages beeinflusst (T€ 1.400).

Im Übrigen wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

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

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

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

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

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

zugrunde gelegt. Ältere Gebäude werden zum Teil degressiv abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ohne Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen ermittelt.

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bzw. höchsten handelsrechtlich zulässigen

Herstellungskosten – ohne Einbeziehung von Fremdkapitalkosten – abzüglich Einzelwertberichtigungen bewertet. Sie setzen sich aus den Fremdkosten und den umlagefähigen Eigenleistungen des Konzerns für die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie für die noch nicht abgerechneten Architekten- und Ingenieurleistungen zusammen.

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer 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 2016 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,01 %. Aufgrund der gesetzlichen Änderung des § 253 Abs. 2 HGB, die im Geschäftsjahr 2016 erstmals anzuwenden war, kam es zu folgender zulässiger Durchbrechung der Bewertungsstetigkeit. Es wurde nunmehr der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 (bisher 7) Geschäftsjahre für die Abzinsung verwendet. Hierdurch reduzierte sich die Rückstellung in Höhe des unten angegebenen Unterschiedsbetrages. Bei der Ermitt-

lung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden. Die Rückstellungen für Pensionen sind im Sinne der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes voll dotiert. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2016 T€ 1.400.

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

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen ungewisse Verbindlichkeiten und im Geschäftsjahr 2016 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 nachgeholt worden sind. Die Rückstellungen wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Be-

urteilung erforderlich ist. Dabei wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbeurteilung 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 ihrem Erfüllungsbeitrag 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 **Anlagenpiegel** zu ersehen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 95.550) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 17.735) 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€ 0 (Vj. T€ 354)
- Sonstige Vermögensgegenstände T€ 5.208 (Vj. T€ 4.827)

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

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

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** i.H.v. T€ 34.366 (Vj. T€ 35.446) betreffen unverändert überwiegend kurzfristig angelegte Tagesgelder bei der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main, (T€ 130.030), Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungsansprüchen, geleistete Sicherheiten an Lieferanten, Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalpiegel zu ersehen.

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

Vom ausschüttungsfähigen Betrag auf Ebene des Mutterunternehmens von T€ 569.055 sind T€ 1.046 ausschüttungsgesperrt.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden vom Mutterunternehmen T€ 8.911 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 Theaurierung von Gewinnen in der Zeit vor Abschluss der Unternehmensverträge zurückzuführen.

RÜCKSTELLUNGEN

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

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
Gewährleistung	2.748	2.695
Noch anfallende Baukosten	8.895	4.120
Instandhaltung	1.904	2.697
Betriebskosten	9.382	18.310
Personalbezogene		
Verwaltungsaufwendungen	5.857	5.958
Andere	1.594	1.814
	30.380	35.594

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 1.707.515,26 (Vorjahr € 1.430.630,08) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 5.884,96 (Vorjahr € 4.488,03).

Bild

Walldorfer Weg,
Mörfelden-Walldorf
ABG FRANKFURT HOLDING



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten (in Klammern jeweils Vorjahr)	Summe der	Restlaufzeit			Davon	Art und Form der Sicherheit
	Verbindlichkeiten	unter einem Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	704.642.966,07 (679.232.368,58)	40.760.838,66 (37.283.815,67)	150.746.447,61 (135.925.417,07)	513.135.679,80 (506.023.135,84)	692.599.877,48 (665.811.892,07)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	476.343.559,84 (287.401.959,58)	8.684.904,30 (6.517.184,06)	29.506.524,96 (25.441.078,00)	438.152.130,58 (255.443.697,52)	272.944.359,17 (286.391.872,57)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	124.754.920,65 (119.251.275,11)	124.754.920,65 (119.251.275,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	7.812.468,62 (8.066.994,24)	7.812.468,62 (8.066.994,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Betreuungstätigkeit	37.726,94 (37.882,55)	37.726,94 (37.882,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	73.781.800,82 (92.932.572,66)	73.781.800,82 (92.239.912,96)	0,00 (692.659,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (7.647,50)	0,00 (7.647,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.372,39 (45.794,27)	22.372,39 (45.794,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	246.311,86 (334.387,46)	246.311,86 (334.387,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.276.403,15 (7.783.365,99)	9.276.403,15 (7.783.365,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.396.918.530,34 (1.195.094.247,94)	265.377.747,39 (271.568.259,81)	180.252.972,57 (162.059.154,77)	951.287.810,38 (761.466.833,36)	965.544.236,65 (952.203.764,64)	

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

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Unfertige Leistungen	5.986.889,70	5.739.614,25
Forderungen aus		
Vermietung	49.903,60	68.704,56
Betreuungstätigkeit	358.119,71	332.823,42
anderen Lieferungen		
und Leistungen	1.453.374,04	1.587.674,98
Sonstige Vermögensgegenstände	4.236.856,40	4.134.311,50
Verbindlichkeiten gegenüber		
anderen Kreditgebern	264.323.350,49	262.938.924,91
Erhaltene Anzahlungen	5.946.404,34	6.381.466,43
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	12.544,03	124.400,67
Lieferungen und Leistungen	2.156.711,15	1.479.450,51
Sonstige Verbindlichkeiten	2.900.952,83	2.867.082,19

Die **passiven latenten Steuern** in Höhe von T€ 29.685 (Vorjahr: T€ 30.248) betreffen latente Steuerschulden und resultieren im Wesentlichen aus dem Steueranteil des im Jahresabschluss eines einbezogenen Unternehmens bilanzierten Sonderpostens mit Rücklageanteil.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus der erstmaligen Anwendung von § 277 Absatz 1 HGB i. d. F. des BilRUG ergeben sich für die Abgrenzung der Umsatzerlöse sowohl im laufenden als auch vorangegangenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen; insoweit ist die Vergleichbarkeit der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse gegeben.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 360.986 (Vj. T€ 350.685), Umlagen und Gebühren von T€ 95.994 (Vj. T€ 91.861), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 33 (Vj. T€ 92) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 813 (Vj. T€ 672).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind

unter anderem Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 28.148 (Vj. T€ 24.820), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 2.965 (Vj. T€ 2.379), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 1.027 (Vj. T€ 527), Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von T€ 142 (Vj. T€ 6.477), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 2.459 (Vj. T€ 2.494), Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatzleistungen von T€ 3.133 (Vj. T€ 3.261) sowie Zuschüsse von T€ 992 (Vj. T€ 1.280) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Erträge von T€ 32.814 (Vj. T€ 34.188).

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

	T€	(Vorjahr T€)
Betriebskosten	109.011	(108.412)
Instandhaltung	117.275	(115.103)
andere Aufwendungen		
für Hausbewirtschaftung	25.075	(23.889)
	251.361	(247.404)

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

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

Die **Aufwendungen für Altersversorgung** innerhalb des Personalaufwands belaufen sich auf € 4.143.945,69 (Vj. € 5.760.479,49).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beinhalten mit T€ 83 (Vorjahr T€ 0) außerplanmäßige Abschreibungen.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind vor allem Verwaltungskosten von T€ 10.909 (Vj. T€ 11.793), Zuführungen zu Rückstellungen von T€ 7.068 (Vj. T€ 3.491) und Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen von Forderungen von T€ 2.312 (Vj. T€ 2.794) enthalten. Insgesamt beinhaltet dieser Posten periodenfremde Aufwendungen von T€ 254 (Vj. T€ 442).

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

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten und enthalten mit T€ 780 (Vj. T€ 894) den Zinsanteil aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer sowie Erträge aus der Auflösung des passiven latenten Steuerpostens von T€ 563 (Vj. Aufwendungen von T€ 1.571).

Die **sonstigen Steuern** enthalten überwiegend die Kraftfahrzeugsteuer und die Grundsteuer für die Service-Center und die selbst genutzten 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. 2A HGB)

	T€	(Vorjahr T€)
Neubauten und Modernisierung	226.479	(153.098)
Erbbauzinsverpflichtungen p. a.	5.677	(5.696)
Mietkosten p.a.	10.235	(10.200)
Verpflichtungen aus Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	88.088	(95.683)
	330.479	(264.677)

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2016 in Höhe von T€ 8.182 (Vj. T€ 7.438).

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 € 196.948.322,69 (Vorjahr € 200.793.263,93) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 146.977.892,69 (Vorjahr 152.427.560,69),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 326.617,69 (Vorjahr € 367.477,26),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“ € 559.254,85 (Vorjahr € 675.949,63),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zu Gunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 49.084.557,46 (Vorjahr € 47.322.276,35).

Im Geschäftsjahr 2016 waren im Konzern unverändert durchschnittlich 789 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€ 221, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 8 und für sonstige Leistungen auf T€ 0.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 543 (Vj. T€ 522).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer des Mutterunternehmens oder deren Hinterbliebene sind Pensionsrückstellungen von T€ 5.249 (Vj. T€ 5.267) gebildet. An diesen Personenkreis wurden vom Konzern im Geschäftsjahr 2016 Pensionszahlungen von T€ 336 (Vj. T€ 397) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2016 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 5 (Vj. T€ 8).

GEWINNVERWENDUNG

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von € 66.241.101,98 eine Gewinnausschüttung von € 8.316.840,00 vorzunehmen sowie € 57.900.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 24.261,98 auf neue Rechnung vorzutragen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 und der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 11. Mai 2017

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand	Zugang	Zugang aus der	Abgang	Umbuchung
	01.01.2016		Equity-Bewertung		(+ und -)
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.409.021,73	311.833,63	0,00	236.892,64	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.793.901.120,04	50.969.161,39	0,00	317.353,02	92.448.916,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	440.669.074,72	3.529.432,76	0,00	2.378.629,85	835.907,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.108.007,32	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	490.399,58	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	12.461.046,34	150.903,90	0,00	0,00	812.706,58
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.585.420,78	221.722,50	0,00	11.478,33	40.940,31
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.631.351,60	1.706.282,58	0,00	1.436.743,39	0,00
8. Anlagen im Bau	187.196.488,62	147.928.280,59	0,00	15.805.819,14	-92.706.066,69
9. Bauvorbereitungskosten	3.010.552,83	4.315.207,26	0,00	220.257,11	-965.551,79
10. Geleistete Anzahlungen	7.354.906,55	51.247,76	0,00	1.846.411,44	-466.853,09
	3.497.408.368,38	208.872.238,74	0,00	22.016.692,28	0,00
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.631,72	30.000,00	0,00	0,00	0,00
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	7.835.759,66	0,00	873.442,44	1.346.328,90	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	369.000,33	0,00	0,00	95.600,33	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	479.327,25	0,00	0,00	24.430,90	0,00
	10.159.312,08	30.000,00	873.442,44	1.466.360,13	0,00
Anlagevermögen	3.516.976.702,19	209.214.072,37	873.442,44	23.719.945,05	0,00

Stand 31.12.2016 €	Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2016 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2016 €	Stand Vorjahr €
9.483.962,72	8.638.486,74	213.785,38	236.892,64	8.615.379,48	868.583,24	770.534,99
2.937.001.845,12	1.293.757.440,76	48.877.759,41	295.474,09	1.342.339.726,08	1.594.662.119,04	1.500.143.679,28
442.655.785,60	258.229.092,40	8.778.683,91	149.164,55	266.858.611,76	175.797.173,84	182.439.982,32
11.108.007,32	3.122.709,53	0,00	0,00	3.122.709,53	7.985.297,79	7.985.297,79
490.399,58	87.327,60	0,00	0,00	87.327,60	403.071,98	403.071,98
13.424.656,82	6.607.861,31	547.568,51	0,00	7.155.429,82	6.269.227,00	5.853.185,03
11.836.605,26	6.862.671,78	436.231,81	11.478,33	7.287.425,26	4.549.180,00	4.722.749,00
29.900.890,79	23.945.336,34	1.706.864,00	1.340.908,60	24.311.291,74	5.589.599,05	5.686.015,26
226.612.883,38	0,00	0,00	0,00	0,00	226.612.883,38	187.196.488,62
6.139.951,19	0,00	0,00	0,00	0,00	6.139.951,19	3.010.552,83
5.092.889,78	0,00	0,00	0,00	0,00	5.092.889,78	7.354.906,55
3.684.263.914,84	1.592.612.439,72	60.347.107,64	1.797.025,57	1.651.162.521,79	2.033.101.393,05	1.904.795.928,66
118.631,72	0,00	0,00	0,00	0,00	118.631,72	88.631,72
7.362.873,20	2.684.419,73	481.947,02	776.928,29	2.389.438,46	4.973.434,74	5.151.339,93
1.386.593,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.386.593,12	1.386.593,12
273.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.400,00	369.000,33
454.896,35	0,00	0,00	0,00	0,00	454.896,35	479.327,25
9.596.394,39	2.684.419,73	481.947,02	776.928,29	2.389.438,46	7.206.955,93	7.474.892,35
3.703.344.271,95	1.603.935.346,19	61.042.840,04	2.810.846,50	1.662.167.339,73	2.041.176.932,22	1.913.041.356,00

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Name und Sitz		Höhe des Anteils am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres T€	Stichtag der vorliegenden Information	Anteils- eigner
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	86,83	74.669	6.787	31.12.2016	ABG
Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	70.545	41.569	31.12.2016	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	92,09	29.785	1.716	31.12.2016	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***)	1)	98,81	108.598	177	31.12.2016	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	100,00	25	13.309	31.12.2016	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	-1.828	-249	31.12.2016	ABG
ABG BelVivo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	-1.025	202	31.12.2016	ABG
ABG Poststraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,90	1.701	-160	31.12.2016	ABG
Projektentwicklungsgesellschaft Niederrad mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	1)	94,00	-359	-255	31.12.2016	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *)	1)	100,00	25	-1.432	31.12.2016	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft m.b.H. Frankfurt am Main **)	1)	100,00	26	1.937	31.12.2016	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	4.000	913	31.12.2016	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **)	1)	100,00	25	546	31.12.2016	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen ****)						
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	12	-6	31.12.2016	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	12	-6	31.12.2016	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	20	1	31.12.2016	ABG
ABG Güterplatz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		100,00	-19	-9	31.12.2016	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	269	50	31.12.2016	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.129	-414	31.12.2016	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	8.549	1.697	31.12.2016	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	-151	588	31.12.2015	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen						
book'n'drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden	2)	33,33	56	-54	31.12.2015	ABG
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	2)	40,00	6.016	4	31.12.2015	ABG (20,0 %; Hellerhof 20,0 %)

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

**) Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft; Ergebnisse vor Gewinnabführung

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG

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

Die mit 1) gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b 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 Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 nach § 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 23. Mai 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)	(Anthes)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

Niddastraße 107
60329 Frankfurt am Main

Tel. 069 2608-0
Fax 069 2608-277

post@abg-fh.de
www.abg-fh.de