

GESCHÄFTSBERICHT 2011

Die ABG FRANKFURT HOLDING in Zahlen



KENNZAHLEN 2011

der ABG FRANKFURT HOLDING (Konzern)

Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Wohnungen (Anzahl)	49.673	49.776	49.444	49.645	49.532	49.733
Sonstige Mieteinheiten						
(Anzahl)	28.701	29.873	29.644	29.411	30.449	30.354
Mitarbeiter (Anzahl)	872	874	882	879	874	713
Instandhaltung (T EUR)	103.150	102.559	111.572	116.335	113.427	114.444
Investitionen (T EUR)	111.439	92.158	56.974	54.806	60.205	61.179
Anlagevermögen (T EUR)	1.470.882	1.415.433	1.378.424	1.382.647	1.391.129	1.288.892
Mittel- und langfristige						
Fremdmittel (T EUR)	924.647	867.200	886.835	899.449	912.289	864.065
EBITDA (Mio Euro)	131	126	114	112	118	92
Bilanzsumme (T EUR)	1.862.812	1.721.043	1.693.996	1.649.455	1.646.412	1.523.532
Konzernjahresüberschuss						
(T EUR)	53.632	45.747	37.585	33.816	46.499	14.223
Eigenkapital-Quote (%)	32,2	32,0	29,7	28,4	26,2	25,3
Umsatzerlöse (T EUR)	406.867	408.350	409.946	391.354	394.274	367.171

INHALT

04 Highlights 2011

06 Interview

Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, im Gespräch

12 Konzernstruktur

14 Neubauprojekte

- 16 Campus Depot Bockenheim
- 17 Mainzeile Offenbach
- 18 Naxos-Areal
- 19 Riedberg Park
- 20 EuropaQuartett
- 21 Vereinsstraße/An den Röthen
- 22 Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel
- 23 Kalbach-Süd: An der Bergstraße, Am Hasensprung
- 24 Schwanheim, Geisenheimer Straße
- 25 Rödelheimer Landstraße
- 26 Darmstädter Landstraße/Wohnen am Dom

27 Sanierungsprojekte

- 28 Heinrich-Lübke-Siedlung
- 29 Neuer Supermarkt in Goldstein
- 30 Schmidtbornstraße/Kindertagesstätte Jaspertstraße

31 Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

- 32 Lagebericht
- 40 Bilanz
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Anhang
- 48 Anlagenspiegel
- 57 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 58 Bericht des Aufsichtsrates

59 Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING Konzern

- 60 Konzern-Lagebericht
- 68 Konzern-Bilanz
- 70 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 71 Konzern-Anlagenspiegel
- 74 Konzern-Anhang
- 84 Konzern- und Beteiligungsgesellschaften
- 85 Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

HIGH

Kulturcampus Frankfurt Unterzeichnung Kaufvertrag

Mit dem Kauf des 16,5 Hektar großen Universitätsareals in Bockenheim von dem Land Hessen kann die ABG FRANKFURT HOLDING aus einer Hand ein energieeffizientes Modellquartier entwickeln, in dem Wohnen, Arbeiten und Kultur für alle Gruppen der Bevölkerung möglich wird.



Richtfest Riedberg

Im Stadtteil Riedberg wird im ersten Bauabschnitt das Richtfest gefeiert. 110 von insgesamt 225 Mietwohnungen im Passivhausstandard sind im Rohbau fertig gestellt. 81 dieser Wohnungen werden im „Mittelstandsprogramm“ für familien- und seniorengerechten Wohnungsbau gefördert.



Heinrich-Lübke-Siedlung

Die Sanierung der Heinrich-Lübke-Siedlung in Frankfurt-Praunheim hat begonnen. In der neuen Infobox können sich Mieterinnen und Mieter über die Modernisierung ihrer Wohnungen und der Außenanlagen informieren.



LIGHTS 2011

Mainzeile Offenbach – erster Spatenstich

Die Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth, Offenbachs Oberbürgermeister Horst Schneider, Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING und Daniela Martha, Geschäftsführerin der Mainviertel Offenbach GmbH, setzen den ersten Spatenstich für den Bau von 178 Mietwohnungen auf der Hafensinsel Offenbach.



EuropaQuartett Grundsteinlegung

Planungsdezernent Edwin Schwarz, Oberbürgermeisterin Petra Roth, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING Frank Junker und Markus Brod, Niederlassungsleiter der HOCHTIEF Projektentwicklung, legen den Grundstein für das EuropaQuartett mit 178 Mietwohnungen.



Vertragsunterzeichnung book-n-drive

Oberbürgermeisterin Petra Roth ist dabei, als book-n-drive Gründer Udo Mielke, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING Frank Junker und Mainova-Vorstand Dr. Constantin Alsheimer den Vertrag für die Beteiligung von ABG und Mainova mit jeweils 33 % an dem Carsharing-Anbieter book-n-drive unterzeichnen.



INTERVIEW

Kulturcampus Frankfurt

Frank Junker, der Vorsitzende der Geschäftsführung
der ABG FRANKFURT HOLDING, im Gespräch





Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, im Gespräch

Herr Junker, kommen wir zunächst zum wirtschaftlichen Ergebnis des ABG Konzerns. Im Vorjahr haben Sie einen Jahresüberschuss von 45,7 Millionen Euro ausgewiesen. Konnten Sie diesen Trend 2011 fortschreiben?

Das Jahresergebnis 2011 ist mit 53,6 Mio Euro wieder auf einem ähnlich hohen Niveau, sogar noch besser. Damit fühlen wir uns ganz wohl. Das zeigt, dass der Konzern richtig aufgestellt ist und er es als Unternehmen der öffentlichen Hand versteht, auf der einen Seite wirtschaftlich zu arbeiten, und auf der anderen Seite aber nicht vergessen hat, dass er auch einen gesellschafts- und sozialpolitischen Auftrag hat. Dieser wird in dem Geschäftsumfeld, dem sich die ABG widmet, in höchstem Maße wahrgenommen und umgesetzt.

Sie weisen in der Konzern-Bilanz keine Sondereffekte aus, das heißt, dies ist ein nachhaltiges Ergebnis, das aus der Substanz kommt?

Richtig, das ist ein nachhaltiges Ergebnis, das aus der Substanz und nicht durch Substanzverkäufe kommt. Das ist das Einzige, was wir nicht machen: Wir sind in allen immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten und Tätigkeiten zu Hause, aber nicht bei der Veräußerung von Bestandsimmobilien.

Mit dem Kauf des Universitätsgeländes vom Land Hessen hat die ABG eine gewaltige Investition in Grund und Boden getätigt, und auch stadtgestalterisch ist der Kulturcampus ein Riesenprojekt. Am 23. August wurden die Verträge unterzeichnet, im Dezember haben Sie gemeinsam mit Oberbürgermeisterin Roth in der Gräfstraße das erste Wohnungsbauprojekt im Bereich des Kulturcampus Frankfurt gestartet. Entsteht zwischen Bockenheim und dem Westend ein neuer Stadtteil oder wird das eher eine Symbiose aus den beiden Stadtteilen?

Wir wollen einen harmonischen Übergang zwischen Bockenheim und Westend, so dass dies ein Quartier wird, in dem sich die Bürgerinnen und Bürger aus beiden Stadtteilen wiederfinden. Also nicht die Fortsetzung des hochpreisigen Westends, das massiv auf das bodenständige Bockenheim knallt oder umgekehrt, sondern eine Mischung, so dass es einen harmonischen Übergang gibt. Das Ganze kombiniert und garniert mit kultureller Vielfalt, mit Gastronomie, mit Büroarbeitsplätzen, die dort entstehen. Sprich: ein urbanes Quartier mitten in der Stadt.

In vier Planungswerkstätten zu den Themen „Kultur“, „Öffentlicher Raum“, „Wohnen“ und „Städtebau“ konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Vorstellungen für die Gestaltung des Kulturcampus einbringen. Können Sie schon absehen, was die Bürgerbeteiligung in diesem Projekt bringt?



Kulturcampus Frankfurt



Campus Bockenheimer – Animation

Da gibt es sehr positive Signale, vor allem wenn man Revue passieren lässt, wie wir im Mai 2011 mit einem Pfeif- und Brüllkonzert in der Aula der Universität gestartet sind, wo das Podium, auf dem ich auch die Ehre gehabt habe zu sitzen, nicht zu Wort kam. Dazu kommt die sehr aufgeheizte Diskussion den ganzen Sommer über und die Auftaktveranstaltung der Planungswerkstatt im November 2011, die von großem Misstrauen geprägt war. Mit dem Abschluss der dritten Planungswerkstatt im März 2012 kann man mittlerweile sagen, dass Vertrauen aufgebaut worden ist. Es gibt Akzeptanz von beiden Seiten. Man spricht miteinander. Der Dialog findet jetzt nicht sein Ende. Der Dialog wird fortgesetzt und man hat unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger Frankfurts einen Konsensplan erreicht, der jetzt die Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplans ist. Dies ist ein rundum gutes Verfahren, da ist Bürgerpartizipation großgeschrieben worden.

Ein großes Thema in den Planungswerkstätten war die Entwicklung der Mietpreise. Die Befürchtung ist, dass die Mieten in ganz Bockenheimer steigen werden, wenn hier viele Neubauten entstehen. Ist dieser Konflikt lösbar?

Das ist lösbar. Wenn man die ABG Philosophie „Wohnen für alle“ umsetzt, heißt das, dass man nicht lauter preisfreie Wohnungen baut, die für zwölf oder weit mehr Euro locker und beliebig vermietbar wären. Auch dort wird es eine soziale Mischung geben. Wir haben uns auf die Fahne geschrieben, rund 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Dann sind wir, denke ich, auch auf einem ganz guten Weg das zu erreichen, was wir gemeinsam wollen, nämlich dass es ein bezahlbares Wohnquartier wird, bei dem niemand ausgegrenzt wird.

Aber man wird sicherlich gut beraten sein, wenn in den anstehenden Mietspiegel-erhebungen für den Mietspiegel für 2014 vielleicht differenzierter nach bestimmten Lagen vorgegangen wird. Wenn man Bockenheimer oder den Kulturcampus Frankfurt betrachtet: Weil dort lauter Neubauwohnungen entstehen, würde das dazu führen, dass in dem gesamten Bereich Bockenheimer/Westend und insbesondere in Bockenheimer die Mieten zum Teil nicht unerheblich steigen. Deswegen würde ich empfehlen, dass man eine stärkere Grenzziehung vornimmt und sagt: Bis zu dieser Straßenseite oder die ungeraden Hausnummern zählen zu Bockenheimer und gerade Hausnummern zählen zu einem Neubaugebiet, das mit dem restlichen Stadtteil nicht vergleichbar ist. Dann ist die Gefahr, dass die Neubaumieten irgendwann auf das gesamte Gebiet ausstrahlen, gebannt.



Kulturcampus Frankfurt

Die Bevölkerung in Frankfurt am Main wächst in Relation zu vielen anderen Städten überproportional. Bis zum Jahr 2020 wird eine Einwohnerzahl von 725.000 prognostiziert. Was bedeutet das für die ABG, den größten Wohnungsanbieter auf dem Markt?

Wir sehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt ständig wächst. Deswegen haben wir auch in den letzten Jahren unsere Wohnungsbauaktivitäten stark erhöht und werden das auch in den nächsten Jahren weiter tun. Wir haben weitere Grundstücke akquiriert und sind auch ständig in der Akquisition, um geeignete Grundstücke zu erwerben, damit wir unserem Auftrag nachkommen können.

Dass die Menschen wieder in die Stadt ziehen, ist eine völlig richtige und nachvollziehbare Entwicklung. Die Leute sind es leid, jeden Tag über zig Kilometer aus dem Umland in die Innenstadt zu fahren, dabei die Luft zu verpesten und inzwischen Spritpreise aufwenden zu müssen, die kein Mensch mehr bezahlen kann. Viele Menschen, die Frankfurt irgendwann verlassen haben, sagen jetzt: „In Frankfurt wohne ich mindestens genauso gut oder noch besser.“ Wenn man die ganze soziale Infrastruktur, die ärztliche Versorgung und die kulturellen Angebote anschaut und das mit dem Umland vergleicht, stellt man fest, Frankfurt ist insbesondere in den letzten zwei Jahrzehnten zu einer ausgesprochen schönen Wohnstadt geworden. Deswegen zieht man wieder nach Frankfurt und will hier wieder wohnen. Wir arbeiten daran, dass das Wohnungsangebot so nachgehalten wird, dass jeder hier eine Wohnung finden kann.

Die Mietpreise der freifinanzierten Wohnungen liegen im Bestand der ABG im Durchschnitt bei 7,51 Euro je Quadratmeter. Bei Neubauten liegen die Preise zwischen 11 und 13 Euro. Wie bewerten Sie diese Entwicklung?

Mietpreise setzen sich aus zwei Faktoren zusammen, die man nur sehr schwer beeinflussen kann. Bei den Bestandswohnungen verhalten wir uns so, dass wir unserem gesellschaftspolitischen Auftrag nachkommen. Wir vermieten Bestandswohnungen auf der Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete, d. h., dieser wird der Mietspiegel der Stadt Frankfurt zugrunde gelegt. Wir gehen über diesen Mietspiegel nicht hinaus im Gegensatz zu anderen Marktteilnehmern, die sagen, der Mietspiegel ist ein Orientierungsrahmen und über den kann ich bis zu 19 % hinausgehen, ohne in den Bereich § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zu kommen.

Beim Neubau ist es leider so, dass die starke Nachfrage nach Wohnungen dazu führt, dass sich das knappe Gut Grund und Boden verteuert. Den Preis dafür kann ich nicht beeinflussen und der ist in Ballungsgebieten wie Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln oder Bonn hoch. Auch in Berlin steigt er mittlerweile an, weil die Nachfrage vorhanden ist. Der zweite preisbildende Faktor sind die Baukosten.



Kulturcampus Frankfurt



Kulturcampus Frankfurt

Da kann man uns, glaube ich, abnehmen, dass wir immer versuchen, die Baukosten so weit wie möglich durch Verhandlungen zu reduzieren. Es muss jedoch auch so sein, dass der Unternehmer so viel Geld bekommt, dass er das Ende der Bauzeit übersteht und nicht zwischendurch Insolvenz anmeldet. Wenn man diese beiden Faktoren zusammenrechnet, kommt man beim Neubau unschwer zu Mieten in dem Bereich ab elf, zwölf Euro aufwärts. Aber auch da reizen wir den Markt nicht aus. Wir haben bei unseren Projekten eine bestimmte Renditeerwartung, die auch eintreten muss. Wenn diese Renditeerwartung mit elf Euro erfüllt ist, dann gehen wir nicht auf 14, 15 oder noch mehr Euro, wie das private Dritte machen. Bei Wohnungen der ABG müssen Sie auch immer sehen: Wir bauen hochenergieeffiziente Gebäude. Das heißt, zu diesen zehn bis zwölf Euro Miete kommen nur noch die Betriebskosten, die jeder andere Mieter auch zu zahlen hat. Was bei uns so gut wie gar nicht oder teilweise gar nicht mehr ins Gewicht fällt, sind die Heizkosten, weil in diesen hochenergieeffizienten Gebäuden dieser Betriebskostenfaktor so gut wie wegfällt.

Es wird viel darüber diskutiert, was die Stadt hier im Bereich der sozialen Förderung tun kann. Auch Sie haben immer wieder in die Diskussion gebracht, dass man hier wegkommen muss von der Objektförderung und verstärkt zur Subjektförderung, also der Förderung der einzelnen Person. Hat sich hier etwas getan?

Ja, die Stadt Frankfurt macht auf diesem Gebiet sehr viel. Es gibt nicht nur das Programm des klassischen ersten Förderwegs, das ist die Objektförderung. Die Stadt Frankfurt ist sehr vorbildlich in dem Bereich des Mittelstandsprogramms. Dabei wird im Neubau ein Mietwohnungsangebot für eine Klientel angeboten, die über den ersten Förderweg hinausgewachsen sind, weil man dort die Einkommensgrenzen über Jahre so gut wie nicht angepasst hat. Da ist die Stadt auf einem sehr guten Weg. Das klassische Beispiel, der Polizeibeamte, die Kassiererin bei REWE, der Fachabfertiger bei der FRAPORT, der Gebäudereiniger, diese Personen werden mit diesem Förderprogramm in die Lage versetzt, dass sie sich eine Neubauwohnung leisten können.

Darüber hinaus gibt es aber – und auch da ist die Stadt auf einem guten Weg – erste Ansätze zur Subjektförderung, auch im Neubau. Das werden wir in dem ersten Bauabschnitt Campus Bockenheim und dem Kulturcampus Frankfurt mit der Stadt gemeinsam realisieren. Wir müssen diesen Weg gehen, dass nicht ein Objekt subventioniert wird, sondern bestimmte Personen für die Dauer der Subventionsbedürftigkeit, und zwar so, dass nicht ersichtlich ist, ob ein Sozialwohnungsberechtigter oder jemand, der einer ganz normalen regulären Arbeit nachgeht in einer bestimmten Wohnung wohnt. Wir hoffen, dass das ähnlich von Erfolg gekrönt sein wird wie die anderen Programme auch.



book-n-drive

Ein weiteres Instrument, das in die Richtung der Subjektförderung geht, ist der Ankauf von Belegungsrechten. Auch das läuft, nachdem die Stadt Frankfurt mit viel Überzeugungsarbeit jetzt auch private Dritte erreichen konnte, wesentlich besser als in den vergangenen Jahren. Da ist man auf einem guten Weg. Das führt dazu, dass Sozialwohnungsberechtigte mit Wohnraum versorgt werden, aber eben nicht so stigmatisiert in einem bestimmten Quartier oder in einer bestimmten Straße, sondern sozialverträglich über das Gebiet der Stadt verteilt.

Im Dezember 2011 hat sich die ABG gemeinsam mit der Mainova an der book-n-drive Mobilitätssysteme GmbH beteiligt, dem größten Carsharing-Anbieter in der Region Rhein-Main. Welche Ziele verfolgen Sie mit diesem Engagement, das ja mit Wohnungsbau auf den ersten Blick nichts zu tun hat?

Wir sehen unsere Beteiligung an book-n-drive als Beitrag zur Energiewende. Vieles ist in Frankfurt ja bereits umgesetzt. Bei der Energieeffizienz von Gebäuden ist die ABG bereits Vorreiter, weit über Hessen hinaus. Die Mainova ist führend beim Einsatz regenerativer Energien. Jetzt wollen wir dabei helfen, Carsharing aus der Nische heraus zum Mainstream zu machen. Wir sagen: Wenn die Zahl der Menschen, die auf ein eigenes Auto verzichtet, weiter steigt, dann ist das nicht nur ein Beitrag zu mehr Energieeffizienz, sondern steigert auch die Lebensqualität für alle Menschen in der Stadt. Es geht uns nicht darum, den Individualverkehr aus der Stadt zu verbannen, wir wollen ihn aber für die Menschen erträglicher machen. Ein Carsharing-Fahrzeug ersetzt rund vier bis zehn individuell genutzte Fahrzeuge. Wir müssen versuchen, die ständig ansteigende Zahl von Fahrzeugen zu begrenzen, das gilt nicht nur für Privatfahrzeuge, auch bei den Firmen müssen wir ansetzen. Aber auch die Akzeptanz der Elektromobilität wollen wir mit dieser Beteiligung weiter vorantreiben.

Es gibt aber auch ganz konkrete Anknüpfungspunkte zum Wohnungsbau. Heute müssen wir mit dem Bau jeder neuen Wohnung auch einen Stellplatz nachweisen. Wenn es gelingt, die kommunalen Satzungen dahingehend zu ändern, dass nicht mehr für jede Wohnung ein Stellplatz zu Kosten von rund 30.000 Euro nachgewiesen werden muss, dann würde dies die Baukosten und damit auch den Mietzins senken. Bei unserem Wohnungsbauprojekt Hafensinsel Offenbach praktizieren wir bereits ein neues Modell. Wir haben im Einvernehmen mit der Stadt Offenbach die Zahl der Tiefgaragenstellplätze reduziert und bieten den Bewohnern dort book-n-drive Fahrzeuge an, mit denen sie mobil sind.

KONZERNSTRUKTUR

des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns



Die Gesellschaften des Konzerns ABG FRANKFURT HOLDING

Bestand Gesamtkonzern (Stand 31.12.2011)

49.673 Wohnungen
805 gewerbliche Objekte
27.636 Garagen- und Kfz-Stellplätze
260 soziale Einrichtungen

ABG FRANKFURT HOLDING (operativ)

21.034 Wohnungen
222 Gewerbeobjekte
3.336 Garagen- und Kfz-Stellplätze

Hellerhof GmbH

6.333 Wohnungen
44 Gewerbeobjekte
1.232 Garagen- und Kfz-Stellplätze
6 soziale Einrichtungen

MIBAU GmbH

1.874 Wohnungen
467 Garagen- und Kfz-Stellplätze

Frankfurter Aufbau AG

5.468 Wohnungen
428 Gewerbeobjekte und sonstige Mieteinheiten
1.774 Garagen- und Kfz-Stellplätze
195 soziale Einrichtungen

Tochtergesellschaften:

FAAG TECHNIK GmbH

ABG Projekte GmbH

Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)

Verwaltung und Vermietung von 16.178 Garagen- und Kfz-Stellplätzen

WOHNHEIM GmbH

14.964 Wohnungen
111 Gewerbeobjekte und sonstige Mieteinheiten
4.649 Garagen- und Kfz-Stellplätze
59 soziale Einrichtungen

SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH

Verwaltung und Vermietung von 38 Bürgerhäusern in nahezu allen Stadtteilen
in Frankfurt am Main

NEUBAU-PROJEKTE

der ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften







KULTURCAMPUS FRANKFURT

Start für den Kulturcampus Frankfurt

PROJEKT: CAMPUS DEPOT BOCKENHEIM

- Neubau von 120 Miet- und 80 Eigentumswohnungen in Passivhausbauweise, einer Tiefgarage mit 300 Stellplätzen sowie einen Supermarkt
- Bauherr Mietwohnungen und Supermarkt: ABG FRANKFURT HOLDING
- Bauherr Eigentumswohnungen: CP Campus GmbH, eine gemeinsame Gesellschaft von ABG FRANKFURT HOLDING und der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
- Investitionsvolumen: ca. 80 Mio EUR
- Projektzeit: 2010–2013

Mit Erkundungsbohrungen starteten am 6. Dezember 2011 die Arbeiten für den Neubau von 120 Miet- und 80 Eigentumswohnungen an der Gräfstraße, Ecke Sophienstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Campus der Universität in Bockenheim. Die ABG hat das bisher als Parkplatz genutzte Gelände neben dem Bockenheimer Depot bereits 2010 vom Land Hessen erworben und für die Bebauung einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben, aus dem die Frankfurter Architekten Jens Happ, Stefan Forster und Karl Dudler als Gewinner hervorgingen. Um schnell mit den Bauarbeiten beginnen zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung für dieses Projekt einen eigenen Bebauungsplan verabschiedet.

Im Erdgeschoss des aus insgesamt 12 Gebäuden bestehenden Ensembles wird ein REWE-Markt als Vollsortimenter die Nahversorgung im Stadtteil verbessern. Eine Tiefgarage, die auch von den Kunden des Supermarktes genutzt wird, wird auf zwei Ebenen 300 Stellplätze bieten. Die Eigentumswohnungen werden in einer gemeinsamen Projektgesellschaft mit der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen realisiert, einem Tochterunternehmen der Helaba.

Bei diesem Projekt wird in Frankfurt ein neues Modell der sozialen Wohnungsförderung praktiziert. 40 der 120 Mietwohnungen werden öffentlich gefördert. Diese werden jedoch über das gesamte Quartier verteilt, um so die soziale Integration zu fördern.

Am 23. August unterzeichnete die ABG die Verträge mit dem Land Hessen für den Erwerb des 16,5 Hektar großen Universitätsareals in Bockenheim. Mit dem „Kulturcampus Frankfurt“ wird hier in den kommenden Jahren ein neues urbanes Quartier für Kultur, Arbeiten und Wohnen entstehen. Im Rahmen dieses Projekts plant die ABG den Bau von rund 1.500 Wohnungen.



MAINZEILE OFFENBACH

Gelungene Kooperation der Städte Frankfurt und Offenbach

PROJEKT: MAINZEILE OFFENBACH

- Bau von 178 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 144 Stellplätzen
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 49 Mio EUR
- Projektzeit: 2010–2013

Die Stadt Offenbach realisiert auf dem 25,6 Hektar großen Areal des ehemaligen Industriefhafens das derzeit größte Stadtentwicklungsprojekt in der Region Rhein-Main. Bis zum Jahr 2020 soll hier ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Schulen, Nahversorgung und Angeboten für Kultur und Freizeit entstehen. Als erster Investor baut die ABG hier auf einem 7.000 Quadratmeter großen Gelände direkt am Main 178 freifinanzierte Mietwohnungen. Am 15. August 2011 setzten die Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth und Horst Schneider, der Oberbürgermeister der Stadt Offenbach, gemeinsam mit Frank Junker, dem Vorsitzenden der ABG Geschäftsführung und Daniela Martha, der Geschäftsführerin der Mainviertel Offenbach GmbH, den ersten Spatenstich und dokumentierten so die gute regionale Kooperation der Nachbarkommunen.

Nicht nur durch die besonders energieeffiziente Passivhausbauweise, sondern auch durch ein neues Mobilitätskonzept wird bei diesem Projekt ein wirksamer Beitrag zu Energieeffizienz und Klimaschutz geleistet. In Kooperation mit book-n-drive, an dem die ABG seit Dezember 2011 mit 33 Prozent beteiligt ist, stehen den Bewohnern sechs Fahrzeuge des Carsharing-Anbieters zur Verfügung, so dass diese auch ohne eigenes Auto mobil sind. In Abstimmung mit der Stadt Offenbach müssen deshalb in der Tiefgarage nur 144 Stellplätze gebaut werden. Darüber hinaus werden die Fahrradstellplätze in der Tiefgarage mit Stromanschluss ausgerüstet, an denen Pedelecs oder Elektroroller aufgeladen werden können.

Die ABG plant auf der Hafensinsel auch den Bau von 180 Eigentumswohnungen. Das Grundstück dafür hat sich das Unternehmen bereits gesichert.

NAXOS-AREAL

Rasanter Vertriebsstart



Innerhalb von nur zwei Wochen nach Vertriebsstart waren im August 2011 alle 67 Eigentumswohnungen, die die ABG auf dem Areal der ehemaligen Schleifmittelfabrik Naxos im Frankfurter Ostend baut, verkauft oder verbindlich reserviert. Insgesamt gab es für diese 60 bis 170 Quadratmeter großen Wohnungen in der Wingertstraße über 600 Interessenten, ohne dass eine einzige Immobilienanzeige geschaltet wurde. Neben der hervorragenden Lage und der hohen Bauqualität in Passivhausbauweise spiegelt dieser Vertriebs Erfolg auch das große Vertrauen wider, das die Käufer der ABG entgegenbringen.

Die nach Plänen des Frankfurter Architekten Stefan Forster gebauten Wohnungen werden im Jahr 2013 bezugsfertig sein. Alle Wohnungen mit Deckenhöhen von 2,70 Metern haben mindestens einen Balkon oder Terrasse, im Erdgeschoss gehört ein Gartenanteil dazu. Mit Passivhaustechnologie in Kombination mit Geothermie bieten die Wohnungen höchste Energieeffizienz.

Auf dem Naxos-Areal baut die ABG außerdem 49 Mietwohnungen, die bis zum Jahr 2015 bezugsfertig sein werden.

PROJEKT: NAXOS-AREAL

- Neubau von 116 Miet- und Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 144 Stellplätzen
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 42 Mio EUR
- Projektzeit: 2010–2015



RIEDBERG PARK

„Wohnen für alle“ im Norden Frankfurts

PROJEKT: RIEDBERG PARK

- Neubau von 230 Mietwohnungen, 81 gefördert durch das Mittelstandsprogramm
- Tiefgarage mit 88 Stellplätzen
Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 40 Mio EUR
- Projektzeit: 2010–2012

Wie das Konzept „Wohnen für alle“ umgesetzt wird, zeigt sich exemplarisch auch im Stadtteil Riedberg. Ganz bewusst hat sich die ABG entschieden, bei dem aus 10 Einzelgebäuden bestehenden „Riedberg Park“ keine Eigentums-, sondern ausschließlich Mietwohnungen zu bauen und damit dazu beizutragen, dass alle Bevölkerungsgruppen in dem neuen Frankfurter Stadtteil ein Zuhause finden können.

Am 15. September wurde im ersten Bauabschnitt das Richtfest gefeiert, 110 von insgesamt 225 Mietwohnungen im Passivhausstandard sind im Rohbau fertig gestellt. 81 dieser Wohnungen werden im „Mittelstandsprogramm“ für familien- und seniorengerechten Wohnungsbau gefördert. Mit diesem Programm unterstützt Frankfurt Mieter, deren Einkommen um bis zu 60 Prozent über der Grenze des so genannten „Ersten Förderwegs“ liegt. Die Stadt hat sich mit 8,3 Mio Euro an dem 40-Millionen-Projekt beteiligt, das nach Plänen des Büros Albert Speer & Partner realisiert wird. Die Miete in den geförderten Wohnungen wird dadurch bei 8,50 Euro je Quadratmeter im Vergleich zu 11 bis 13 Euro für die preisfreien Wohnungen liegen. Durch die hohe Energieeffizienz profitieren alle Mieter von besonders geringen Nebenkosten.

Der Stadtteil Riedberg und insbesondere das Quartier Mitte bietet mit Schulen und Kindertagesstätten eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe der neuen Wohnungen liegt das Riedberg Zentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten. Mit zwei U-Bahn-Linien ist das Quartier auch bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.



EUROPAQUARTETT

Impuls für das Zusammenwachsen neuer und alter Stadtteile

PROJEKT: EUROPAQUARTETT

- Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses mit 140 Mietwohnungen im Passivhausstandard und 228 Stellplätzen durch die ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: 47 Mio EUR
- Projektzeit: 2010–2013

Die ABG ist auch in dem neuen Frankfurter Stadtteil Europaviertel aktiv, der auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entsteht. Am 21. September 2011 wurde hier die Grundsteinlegung für das EuropaQuartett gefeiert. Dieses Projekt wird durch die HOCHTIEF Projektentwicklung realisiert. Die ABG hat das Gebäude bereits vor Baubeginn für 47 Mio Euro erworben.

Das EuropaQuartett ist das erste Gebäude im Bereich Boulevard West, einem Teil des künftigen Europaviertels West, wo in den kommenden Jahren auf 67 Hektar Raum für Wohnungen, Büros, Hotels und den Einzelhandel geschaffen wird. Der Boulevard West ist dabei vorrangig als urbanes Wohnquartier angelegt.

Der Name des Gebäudes leitet sich aus den vier markanten Querriegeln des von dem Architekten Jo. Franzke entworfenen Wohn- und Geschäftshauses ab. Auf 16.000 Quadratmetern werden hier auf vier bzw. fünf Etagen insgesamt 140 Passivhauswohnungen gebaut. In das Erdgeschoss wird ein REWE-Markt einziehen, der auf 3.000 Quadratmetern auch der Nahversorgung der Bewohner im angrenzenden Stadtteil Gallus dient. Als Kamm angelegt verläuft der Hauptstrang des Gebäudes entlang der Europaallee. Zwischen den Querriegeln werden auf den Dächern des Erdgeschosses Innenhöfe mit Gärten angelegt, in denen sich die Bewohner direkt vor der Haustür erholen können. Außerdem steht den Mieterinnen und Mietern und auch den Kunden des Vollsortimenters eine Tiefgarage mit 228 Stellplätzen zur Verfügung.

An diesem Standort hat sich die ABG für das Konzept eines Wohnhauses in Kombination mit einem großen Vollsortimenter entschieden, um so das soziale Miteinander in dem Quartier zu fördern. Der Einkaufsmarkt wird ein Anziehungspunkt für alle sein, sowohl für die neuen Bewohner des Boulevards West als auch die Menschen in der nahe gelegenen Kuhwald- und Hellerhofsiedlung. Die Kontakte, die sich damit zwangsläufig ergeben, könnten zum Beispiel durch das sehr rege Vereinsleben im Gallus vertieft werden.

Die Wohnungen des EuropaQuartetts sollen im Frühjahr 2013 bezugsfertig sein, die Vermietung beginnt bereits im Jahr 2012.

VEREINSSTRASSE/ AN DEN RÖTHEN

Gelebte soziale und gesellschaftliche Verantwortung



Unwirtschaftlich wäre eine Sanierung von sechs Wohnhäusern der ABG in Bornheim gewesen, die über die Straße An den Röthen und die Vereinsstraße erschlossen werden. Zu groß waren an den Gebäuden aus den 50er Jahren die Schäden in der Bausubstanz. 2011 wurden die Abrissarbeiten abgeschlossen. An gleicher Stelle werden jetzt 150 nach Plänen des Architekturbüros Berghof & Haller familiengerechte Passivhauswohnungen errichtet, von denen rund ein Drittel im Rahmen des „Mittelstandsprogramms“ gefördert wird. Durch den Neubau wird die Anzahl der Wohnungen an diesem Standort vergrößert und die Wohnfläche mit dann insgesamt 14.300 Quadratmetern nahezu verdoppelt. Wie die soziale und gesellschaftliche Verantwortung der ABG gelebt wird, zeigt sich exemplarisch an dem Vorgehen bei dieser Maßnahme. Bevor mit dem Abriss begonnen wurde, hat die ABG alle Bewohner der Siedlung frühzeitig über das Projekt informiert. Ein Team aus Sozialarbeitern und technischen Mitarbeitern hat dann jeden einzelnen Mieter bei der Suche nach Ersatzwohnungen individuell betreut, bis eine passende Wohnung nach dessen Wünschen gefunden war. Außerdem hat die ABG die Kosten für den Umzug übernommen. Die bisherigen Mieterinnen und Mieter können, wenn sie das wollen, nach Abschluss der Bauarbeiten wieder in ihr Quartier ziehen.

PROJEKT: VEREINSSTRASSE/ AN DEN RÖTHEN

- Neubau von 150 Mietwohnungen im Passivhausstandard mit 147 Stellplätzen
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 40 Mio EUR
- Projektzeit: 2010–2013



MEHRGENERATIONENQUARTIER IM HOLZHAUSENVIERTEL

Antwort auf den demographischen Wandel

PROJEKT: MEHRGENERATIONENQUARTIER IM HOLZHAUSENVIERTEL

- Fünf Neubauten mit 108 Passivhauswohnungen an der Eschersheimer Landstraße
- Bauherr: Frankfurter Aufbau AG
- Investitionsvolumen: ca. 42 Mio EUR
- Projektzeit: 2009–2012

Ein neues urbanes Angebot für das Zusammenleben der Generationen hat der ABG Konzern mit dem Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel geschaffen. Hier hat die Frankfurter Aufbau AG auf einem Teilstück des Diakonissenareals an der Eschersheimer Landstraße fünf Gebäude mit insgesamt 108 Wohneinheiten errichtet. Für die Planung der Neubauten zeichnen die Architekturbüros L+P Landes + Partner und B&V Braun Volleth Architekten verantwortlich. Die Bauarbeiten wurden in 2011 nahezu abgeschlossen, im Frühjahr 2012 startete die Vermietung.

Neben Miet- und Eigentumswohnungen sowie einer Kindertagesstätte bietet die ABG hier in 51 Wohnungen auch das neue Konzept des „Service-Wohnens“ an. Damit zeigt die ABG, wie die Wohnungswirtschaft auf die Anforderungen des demographischen Wandels eingeht. Ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger müssen nicht in ein Altersheim am Stadtrand ziehen, sondern können selbstbestimmt bis ins hohe Alter in ihrem Stadtteil wohnen bleiben. Möglich wird dies durch eine ganze Reihe von Serviceleistungen, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Dazu gehören Fahrdienste, ein Wäscheservice oder auch Pflege- und Unterstützungsleistungen, die durch die Diakonie angeboten werden.

Auch stadtgestalterisch setzt das Mehrgenerationenquartier einen wichtigen Akzent. Die zur Eschersheimer Landstraße hin gelegene Fassade des ehemaligen Diakonissenhauses wurde in dem als Passivhaus realisierten Neubau nahezu originalgetreu nachgebildet.



PROJEKT: KALBACH-SÜD, AM HASENSPRUNG

- Neubau von 50 Mietwohnungen mit Tiefgarage
- Bauherr: Frankfurter Aufbau AG
- Investitionsvolumen: ca. 13,5 Mio EUR
- Projektzeit: 2009–2011

KALBACH-SÜD, AN DER BERGSTRASSE, AM HASENSPRUNG

Familiengerechte Wohnungen im Norden Frankfurts

Mit zwei Projekten hat der ABG Konzern in Kalbach im Norden Frankfurts neuen familiengerechten Wohnraum geschaffen. An der Bergstraße wurden durch die ABG FRANKFURT HOLDING 24 hochenergieeffiziente Wohnungen fertig gestellt. In unmittelbarer Nachbarschaft hat die Frankfurter Aufbau AG 50 Wohnungen gebaut, die durch das Mittelstandsprogramm der Stadt gefördert werden. Die Außenwände bei diesem Neubau bestehen aus neuartigen 50 cm dicken Porotonsteinen, deren Waben mit Dämmmaterial gefüllt sind. Dadurch wird ohne zusätzliche Wärmedämmung der hochenergieeffiziente Passivhausstandard erreicht.

PROJEKT: KALBACH-SÜD, AN DER BERGSTRASSE

- Neubau von 24 Mietwohnungen mit Tiefgarage
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 6 Mio EUR
- Projektzeit: 2009–2011





SCHWANHEIM, GEISENHEIMER STRASSE

Erste Sozialwohnungen in Passivhausbauweise

PROJEKT: SCHWANHEIM, GEISENHEIMER STRASSE

- Neubau von 52 Mietwohnungen in Passivhausbauweise und Tiefgarage
- Bauherr: Frankfurter Aufbau AG
- Investitionsvolumen: ca. 11,7 Mio EUR
- Projektzeit: 2009–2012

Dass die Passivhausbauweise ohne Abstriche bei der Bauqualität heute auch im sozialen Wohnungsbau kostendeckend möglich ist, hat der ABG Konzern in Schwanheim gezeigt. In der Geisenheimer Straße wurden insgesamt 52 Wohnungen, die durch das Land Hessen und die Stadt Frankfurt gefördert werden, nahezu fertig gestellt und ab dem Frühjahr 2012 vermietet. Alle Zwei- bis Fünfstück-Wohnungen in den beiden vierstöckigen Neubauten sind mit einem Balkon oder einer Terrasse mit Gartenanteil ausgestattet.

In dem durch die Frankfurter Aufbau AG nach Plänen der Architekten und Ingenieure der FAAG TECHNIK GmbH realisierten Projekt liegen die Energiekosten um 90 Prozent niedriger als in einem Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard. Durch die inzwischen über 10-jährige Erfahrung ist der ABG Konzern heute in der Lage, Passivhäuser so zu bauen, dass die Mehrkosten nur noch fünf bis sieben Prozent über denen eines nach der aktuellen gesetzlichen Wärmeschutzverordnung realisierten Neubaus liegen.

RÖDELHEIMER LANDSTRASSE

Neuer Wohnraum im Mittelstandsprogramm



In der Rödelheimer Landstraße 30 a/b wurde ein Wohngebäude abgerissen und auf dem Grundstück ein Neubau mit zwölf Dreizimmer-Wohnungen errichtet. Durch diese Maßnahme wurde die Wohnungszahl verdoppelt. In den zwischen 76 und 86 m² großen Wohnungen leben vor allem Familien mit Kindern, die von der 15 bis 35 Prozent niedrigeren Miete im Frankfurter Mittelstandsprogramm profitieren. Mit Parkett, großen Balkonen und Terrassen im Erdgeschoss sind die Passivhauswohnungen mit dem bei der ABG üblichen Neubaustandard ausgestattet. Der Innenhof ist mit einem Spielplatz parkähnlich angelegt, die Parkbuchten mit den Pkw-Stellplätzen passen sich harmonisch in das Gelände ein. Alle Wohnungen waren zum Bezugstermin am 01.02.2012 komplett vermietet.

RÖDELHEIMER LANDSTRASSE

- Neubau von 12 Mietwohnungen in Passivhausbauweise
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen ca. 3 Mio EUR
- Projektzeit: 2011–2012



DARMSTÄDTER LANDSTRASSE WOHNEN AM DOM

Maßvolle Nachverdichtung

Mit zwei Nachverdichtungsmaßnahmen, die auch zur Belebung der Innenstadt beitragen sollen, schafft die Frankfurter Aufbau AG neuen Wohnraum in der Innenstadt. Fertig gestellt und bereits vermietet sind elf Passivhauswohnungen in der Darmstädter Landstraße 109/111 in Sachsenhausen. Ebenfalls elf Wohnungen baut die Gesellschaft mit dem Projekt „Wohnen am Dom“ in der Fischerstraße. Hier haben die Bauarbeiten 2011 begonnen.



SANIERUNGSPROJEKTE

der ABG FRANKFURT HOLDING und Tochtergesellschaften



HEINRICH-LÜBKE-SIEDLUNG

Umfassende Sanierung der Wohnsiedlung aus den 70er Jahren hat begonnen

Nach dem Abriss des ehemaligen Quartierszentrums haben in der Heinrich-Lübke-Siedlung auch die Sanierungsarbeiten in den ersten Wohnhochhäusern begonnen. Die umfassende Erneuerung dieser in den 1970er Jahren gebauten Siedlung in Frankfurt-Praunheim, in der rund 2.000 Menschen in 600 geförderten Wohnungen leben, ist ein Modellprojekt der ABG für eine nachhaltige und wirtschaftliche Erneuerung einer städtischen Großsiedlung.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden weitgehend in bewohntem Zustand die Fassaden gedämmt, Treppenhäuser und Bäder erneuert und vorgestellte Balkone angebaut. Unvermeidbar ist, dass diese Bauarbeiten für die Bewohner mit Lärm und Schmutz verbunden sind. Um die Belastungen für die Mieterinnen und Mieter während der Umbauphase auf ein Minimum zu beschränken, hat die ABG eine ganze Reihe von Maßnahmen getroffen. In zahlreichen Mieterversammlungen bis hin zu Einzelgesprächen informieren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ABG die betroffenen Bewohner im Detail über die geplanten Baumaßnahmen in ihren Wohnungen und suchen in Härtefällen nach individuellen Lösungen. Dieses Vorgehen wird sehr gut angenommen, so dass die Bauarbeiten planmäßig vorankommen. Zu dem Kommunikationskonzept gehört auch eine Infobox, die im September durch Oberbürgermeisterin Petra Roth und Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING Frank Junker eröffnet wurde. Neben aktuellen Plänen für die Sanierung der einzelnen Häuser können sich Bewohner dort auch über den Stand der in den „Hofwerkstätten“ gemeinsam von Mietern und der ABG erarbeiteten Planungen für die Gestaltung der Innenhöfe informieren.

HEINRICH-LÜBKE-SIEDLUNG

- Neubau und Sanierung eines Wohnquartiers aus den 70er Jahren
- Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING
- Investitionsvolumen: ca. 92 Mio EUR
- Projektzeit: 2010–2015

NEUER SUPERMARKT IN GOLDSTEIN

Umbau sichert die Nahversorgung im Stadtteil



Im Försterpfad 7 in Goldstein wurde mit dem Um- und Anbau im Erdgeschoss eines Hochhauses die Ladenfläche eines bisherigen Supermarkts von 390 m² auf 1.000 m² mehr als verdoppelt. Im September 2011 eröffnete hier ein neuer Vollsortimenter und bietet den Goldsteinern ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf direkt vor der Haustür. Dies ist vor allem für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung mit rund 11.000 Einwohnern eine große Erleichterung im Alltag. Bei dieser Baumaßnahme waren aufwendige Maßnahmen für die Statik des Gebäudes erforderlich. Außerdem wurde die Kapazität der Stromversorgung an dem Standort erweitert.

SUPERMARKT IN GOLDSTEIN

- Umbau eines Supermarkts im EG eines Hochhauses
- Bauherr: WOHNHEIM GmbH
- Investitionsvolumen ca. 5 Mio EUR
- Projektzeit: 2010–2011



SCHMIDTBORNSTRASSE 33

Unter besonderen Vorzeichen standen die Vollmodernisierungen einer Immobilie der WOHNHEIM GmbH in der Schmidtbornstraße 33. Die Sanierung des Gebäudes aus dem Jahr 1905 wurde unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes durchgeführt, obwohl das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht. Im Mittelpunkt des Projekts stand die Frage, was bei einer energetischen Sanierung unter Beachtung des Denkmalschutzes möglich ist. „Im Ergebnis wurden die Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung deutlich unterschritten“, so Dr. Constantin Westphal, Mitglied der Geschäftsführung der ABG. Mit diesen Ergebnissen soll Vertrauen für ähnliche Sanierungsprojekte aufgebaut werden.

KINDERTAGESSTÄTTE JASPERTSTRASSE

In der Jaspertstraße im Stadtteil Preungesheim haben 2011 die Bauarbeiten für eine neue Kindertagesstätte in Passivhausbauweise begonnen, die die WOHNHEIM GmbH nach Anforderungen der städtischen Gesellschaft KITA Frankfurt realisiert. Nach der Übergabe im Juli 2012 wird diese Platz für fünf Gruppen und insgesamt 100 Kindern bieten. Die Wärmeversorgung wird über Geothermie und Wärmepumpen ergänzt.

JAHRESABSCHLUSS

der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Nettokaltmiete pro m² (freifinanziert)

Vergleich nach Stadtteilen ABG / IHK-Wohnungsbericht

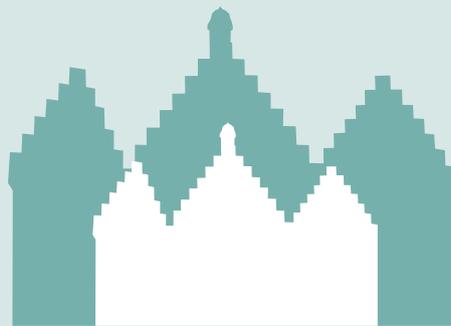
BOCKENHEIM



allg.: 11 Euro

ABG: 7,63 Euro

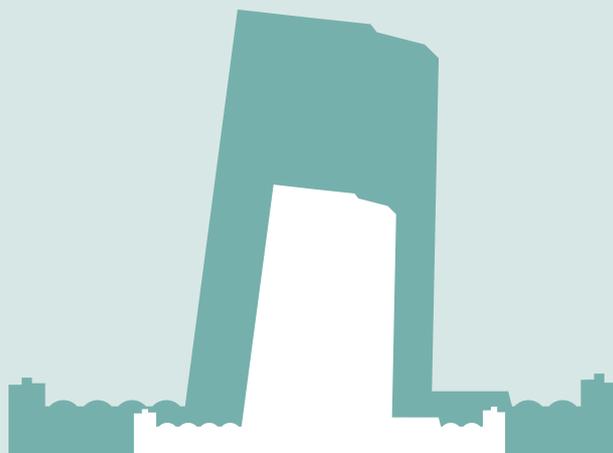
INNENSTADT



allg.: 11 Euro

ABG: 6,99 Euro

OSTEND



allg.: 11 Euro

ABG: 6,72 Euro

LAGEBERICHT 2011

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahre 2011 hatte neben der Naturkatastrophe in Japan und der Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden in den USA vor allem die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa einen wesentlichen Einfluss auf die Weltwirtschaft. Die Lösung der Schuldenprobleme im ersten Halbjahr konnte den weltweiten Vertrauenseinbruch nicht aufhalten. Seit der zweiten Jahreshälfte werden die Volkswirtschaften durch eine expansive Geldpolitik sowie von der abgeschwächten Wachstumsdynamik in Schwellenländern Asiens, Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas gestützt.

Die deutsche Wirtschaft hingegen ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um 3,0 % (Vorjahr 3,6 %). Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung und sind um 3,7 % (Vorjahr 2,6 %) gestiegen.

Für die kommenden zwei Jahre prognostizieren die Experten des Eurosystems geringere Wachstumsraten (2012: 0,8 %; 2013: 1,9 %), bedingt durch eine weitere Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geraten könnte.

Neben dem Außenhandel und der Binnennachfrage trug der kräftige Investitionskurs der Unternehmen zu einer Erhöhung des Wirtschaftswachstums bei. Dabei spielten Bauinvestitionen, insbesondere der Wohnungsbau, eine nicht zu vernachlässigende Rolle. So erhöhten sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes die Bauinvestitionen real um 8,3 % (Vorjahr 3,5%).

Im Jahr 2011 wurde in Deutschland der Bau von 228.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, waren das 21,7 % oder 40.700 Wohnungen mehr als im Jahr 2010. Somit setzte sich der bereits im Jahr 2010 beobachtete positive Trend (+5,5 % gegenüber 2009) weiter fort und steigerte sich im Laufe des Jahres 2011 deutlich.

Von den im Jahr 2011 genehmigten Wohnungen waren 200.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+21,6 % gegenüber 2010). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+26,8 %) fiel höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+19,6 %) und Zweifamilienhäusern (+7,3 %).

2011 stieg der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude gegenüber dem Jahr 2010 um 11,2 % auf 213,6 Millionen Kubikmeter. Diese Entwicklung basierte im Wesentlichen auf einer Zunahme bei Genehmigungen für nichtöffentliche Bauherren um 16,0 % auf 196,7 Millionen Kubikmeter. Bei den öffentlichen Bauherren hingegen sank das Bauvolumen um 24,7 % auf 16,9 Millionen Kubikmeter.

Das Rhein-Main-Gebiet mit der Stadt Frankfurt 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.

Diesen Nachfragebedürfnissen kommt die Gesellschaft sowohl durch Bestandsneubauten und Baumaßnahmen als auch die seit Jahren erfolgreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten nach.

Insgesamt übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen, in Frankfurt am Main nach wie vor das vorhandene Angebot. Die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Aufgrund des insgesamt bestehenden Nachfrageüberhangs ist die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken. Mit dazu beigetragen hat auch die Verringerung der durchschnittlichen technisch bedingten Leerstandszeiten der Wohnungen.

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

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise befürchtete „Kreditklemme“ hat bisher für die Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen keine Auswirkungen gezeigt, da die Gesellschaft über ausreichend freie Liquidität und gute Bonität verfügt.

Auch der Bereich des Forderungsmanagements hat sich etwas stabilisiert. Die Summe der Einzelwertberichtigungen konnte auf dem Vorjahresniveau gehalten werden.

Die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke hat für die im Konzernkreis zu berücksichtigenden Unternehmen auch im Jahr 2011 keine Auswirkungen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2011 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 21.090 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.319.780 m², 689 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 4.332 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 113 Neubauwohnungen mit 117 Stellplätzen fertig gestellt. Demgegenüber wurden 188 Wohnungen abgerissen und fünf Einfamilienhäuser sowie eine Eigentumswohnung aus dem Altbestand veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen belief sich in 2011 auf 1.453 – dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,89 % (Vorjahr 7,1 %) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2011 standen 326 Wohnungen mit 20.292 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,6 % (Vorjahr 2,3 %) bezogen auf den Wohnungsbestand und 1,5 % (Vorjahr 2,0 %) bezogen auf die Wohnfläche. In absoluten Zahlen betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen insgesamt um T€ 540,1 auf T€ 2.895,5. Setzt man die Erlösaus-

fälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so sinkt der Anteil von 3,39 % auf 2,61 %.

Forderungen aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 660,7 auf T€ 2.427,7 gestiegen. Die Abschreibungen auf Forderungen betragen T€ 1.517,7 (Vorjahr T€ 920,3).

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 € 58,1 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

Im I. Quartal 2011 hat die Gesellschaft die restlichen 5,1 % bei der Stadt Frankfurt am Main verbliebenen Anteile an der SAALBAU GmbH erworben. Gleichzeitig wurde die Verschmelzung der SAALBAU GmbH auf die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH vertraglich geregelt. Die Eintragung der Verschmelzung erfolgte am 15. September 2011 rückwirkend auf den 1. April 2011. Die Vermietung der Bürgerhäuser erfolgt ab dem 1. August 2011 durch die neu gegründete „SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH“.

Durch die Verschmelzung ergeben sich sowohl bei den Plan- und Ist-Ergebnissen als auch bei dem Vergleich zu den Vorjahreszahlen zum Teil erhebliche Abweichungen.

Im zweiten Halbjahr 2011 hat die ABG nach langwierigen Verhandlungen vom Land Hessen das Universitätsareal der Goethe-Universität Frankfurt am Main erworben. Auf diesem Areal soll ein neuer „Stadtteil“ entstehen mit Wohnungen und Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen.

Für diese Gewerbeflächen wurden die Gesellschaften

ABG Erste bis Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG sowie die dazugehörigen Komplementärgesellschaften ABG Erste, Zweite und Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH gegründet.

Die ABG und die Mainova AG, Frankfurt am Main, haben sich mit Notarvertrag vom 16. Dezember 2011 mit jeweils 33,3 % an den Carsharing-Unternehmen book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden, beteiligt. Der Anteilskauf beträgt T€ 1.353,0.

Ebenfalls neu gegründet wurde die HTO Immo GmbH, Frankfurt am Main, eine projektbezogene gemeinsame Beteiligung mit der Firma HOCHTIEF AG. Die Gesellschaft errichtet ein Gebäude im Europaviertel mit Mietwohnungen und gewerblichen Objekten. Nach Fertigstellung wird das Gebäude von der ABG übernommen.

3. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Baumaßnahmen fertig gestellt:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Ackermannstraße 41 b–d	30	30
An der Bergstraße 29, 29a, 29b	24	24
Gundelandstraße 13–17	39	39
Idsteinerstraße 123–125	23	23
Rotlintstraße 126–128	54	54
	170	170

In 2012 sind folgende Fertigstellungen geplant:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Naxos Mietwohnungen	49	49
Riedberg 1. Bauabschnitt (freifinanziert)	30	30
Riedberg 2. Bauabschnitt (gefördert)	81	81
	160	160

In 2011 wurde mit folgenden Projekten begonnen:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Naxos Mietwohnungen	49	49
Riedberg 2. Bauabschnitt (freifinanziert)	119	119
	168	168

In der Planung befinden sich zurzeit:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Atzelberg	47	47
Berger Straße 103	24	24
Christian-Pless-Straße (MAN Offenbach)	158	158
Cordierstraße 2–6	17	17
Eulengasse	17	17
Heinrich-Lübke-Siedlung, Quartierszentrum	40	40
Lyoner Straße	145	145
Vereinsstraße, An den Röthen	153	153
	601	601

Das geschätzte Bauvolumen aus diesen Maßnahmen beläuft sich für das Jahr 2012 auf € 174,1 Mio.

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt € 162,4 Mio (Vorjahr € 149,7 Mio). Der trotz geringer Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Rückgang um € 9,9 Mio) zu verzeichnende Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den zusätzlichen Mieterlösen infolge der Verschmelzung der SAALBAU GmbH in die ABG zum 1. April 2011. Durch die Verschmelzung der SAALBAU GmbH haben sich entsprechend auch die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, der Personalaufwand und die Abschreibungen erhöht.

Der Anstieg der Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung um € 2,7 Mio resultiert aus Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB.

Insgesamt wurde ein Betriebsergebnis (vor Zinsen und bereinigt um außerordentliche bzw. aperiodische Effekte; darunter auch die Gewinne aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern aus dem Bestand) von € 14,5 Mio erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr leicht um € 0,8 Mio verschlechtert hat. Ursächlich hierfür sind die deutlich höheren Instandhaltungskosten (Zunahme um € 3,4 Mio), für die im Rahmen der Verschmelzung der SAALBAU GmbH übernommenen Immobilienbestände.

Aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen aus dem Bestand resultiert ein Gewinn in Höhe von € 1,5 Mio (Vorjahr € 1,3 Mio).

Aufgrund der Verschmelzung der SAALBAU GmbH und einer Kreditaufnahme von € 60,0 Mio hat sich das Zinsergebnis gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.373,5 verschlechtert.

Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung sowie aus der Veräußerung von Einfamilienhäusern und Wohnungen wurde ergänzt durch das Beteiligungsergebnis in Höhe von € 36,2 Mio (Vorjahr € 29,0 Mio). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die gegenüber dem Vorjahr um € 3,8 Mio höhere Gewinnabführung der FAAG; im Vorjahr war außerdem eine Übernahme des Verlusts der SAALBAU GmbH erforderlich.

Insgesamt konnte durch die genannten Effekte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (ohne außerordentliche Effekte) gegenüber dem Vorjahr um € 5,9 Mio verbessert und der Jahresüberschuss – vor allem bedingt durch den Gewinn aus der Verschmelzung der SAALBAU GmbH (€ 18,0 Mio) um € 24,6 Mio gesteigert werden.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 10,6 % auf 14,6 % erhöht.

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2011		31.12.2010	
	T EUR	%	T EUR	%
Anlagevermögen	731.013,0	69,0 %	613.950,2	73,0 %
Umlaufvermögen	323.395,6	30,5 %	223.172,2	26,5 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4.523,5	0,5 %	4.592,7	0,5 %
	1.058.932,1	100,0 %	841.714,9	100,0 %

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von € 448.488.771,40 (Vorjahr € 386.743.541,27), das sich gegenüber dem Vorjahr um € 61.745.230,13 erhöht hat.

Der Rückgang der bilanziellen Eigenkapitalquote (inklusive anteiligem Sonderposten) von 46,8 % auf 43,0 % resultiert im Wesentlichen infolge der Verschmelzung der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 sowie einer Kreditaufnahme von € 60,0 Mio.

Das im Vergleich zum Vorjahr angestiegene Anlagevermögen wird zu 62,3 % (Vorjahr 64,1 %) durch eigene Mittel (inklusive anteiligem Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristige zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen wie im Vorjahr voll und darüber hinaus das Umlaufvermögen zu 12,9 % (Vorjahr 26,0 %).

6. Finanzlage

	2011 T EUR	2010 T EUR
Jahresüberschuss	64.782	40.964
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	16.929	15.279
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-1.230	2.505
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Auflösung des Sonderpostens)	-21.534	-221
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Forderungen sowie Zuführung zum Sonderposten)	928	921
Gewinn/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.452	-1.292
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.955	15.192
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	18.235	-7.792
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	69.703	65.556
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.205	1.491
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-64.084	-39.945
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-760	-421
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.288	111
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.068	-12
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-63.419	-38.776
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-112	-116
Auszahlung/Vereinnahmung der für die Tochtergesellschaften und Dritte veranlagten		
Termin- und Tagegelder	22.069	-25.154
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-3.037	-2.965
Erhöhung/Verminderung von Darlehensverbindlichkeiten	65.215	-813
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	84.135	-29.048
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	90.419	-2.268
Übernahme Finanzmittel im Rahmen der Verschmelzung der SAALBAU	34	
Finanzmittelbestand am 1. Januar	135.688	137.956
Finanzmittelbestand am 31. Dezember ¹⁾	226.141	135.688
Davon Finanzmittel der ABG	116.554	60.818
Davon Geldanlagen der verbundenen Unternehmen	84.773	60.535
Davon Geldanlagen Dritter (Treuhandvermögen Am Martinszehnten)	24.814	14.335

1) In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 43,7 Mio) auch die Forderungen gegen den Gesellschafter (Mittelanlage bei der Stadt; € 81,3 Mio) und die an die Stadtwerke Frankfurt Holding gewährten Darlehensmittel (€ 101,1 Mio) einbezogen. Diese Darlehen haben zwar teilweise eine Laufzeit von mehr als drei Monaten, wurden aber dennoch aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise dem Finanzmittelfonds und nicht dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Die Finanzlage war in 2011 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven und einem um die Instandhaltung bereinigten Jahres-Cashflow von rund € 127,8 Mio (Vorjahr € 120,3 Mio) stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 20. Juni 2011 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank zum siebten Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 65.219.870,29 eine Gewinnausschüttung von € 4.160.416,00 vorzunehmen sowie € 60.975.084,84 in die andere Gewinnrücklage einzustellen und € 84.369,45 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Sowohl im Neubaubereich als auch im Sanierungsbereich ist die ABG führend im Bau von Passivhäusern. In dem in 2010 fertig gestellte Neubauprojekt Hansaallee wird erstmals mit Hilfe von Solarthermie und Erdwärme ein Warmmietemodell verwirklicht. Für alle zukünftigen Neubau- bzw. Sanierungsprojekte wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden.

Die ABG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von rund 1 Megawatt peak auf den Dächern der Konzerngesellschaften installiert. Die Finanzierung dieser Anlagen erfolgte durch die Bürger der Stadt Frankfurt, die der Gesellschaft Darlehen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 4,0 % bzw. 3,0 % zur Verfügung gestellt haben.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu gleichgeblieben. Am 31. Dezember 2011 waren 278 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr 267). In Ausbildung befinden sich zurzeit sechs Mitarbeiter/innen.

III. AUSBLICK

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2012 bis 2016 sehen insgesamt jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern zwischen € 45,8 und € 56,3 Mio vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Erträge aus Beteiligungen 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 2012 auf € 59,7 Mio belaufen. In den folgenden Jahren ist eine Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen für die ABG auf € 51,2 Mio geplant.

Im investiven Bereich konnte die Gesellschaft im III. Quartal 2011 mit dem Land Hessen die Kaufverträge über den Kauf und die Bebauung des Universitätsgeländes Bockenheim abschließen. Die Grundstücke sollen nach und nach erworben werden, um eine einheitliche Entwicklung des Gesamtareals vorzunehmen, mit dem Ziel der Realisierung eines neuen Stadtteils mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und kulturellen Einrichtungen. Dabei liegt das Engagement der Gesellschaft insbesondere im Wohnungsbau. Des Weiteren konnten die Kaufverträge für den Erwerb der Grundstücke „Hafen Offenbach“, Offenbach und Lyoner Straße, Frankfurt am Main vollzogen werden.

IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. Risikomanagementsystem

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision wurde bei der ABG im Geschäftsjahr 2000 ein Risikomanagementsystem implementiert. Die Implementierung des Risikomanagements erfolgte sowohl bei den einzelnen Organtöchtern als auch auf der Ebene der Konzernmutter. Durch diese Maßnahme ist eine laufende Kontrolle der einzelnen Geschäftsbereiche gewährleistet.

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

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

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

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

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

Finanzinstitute, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

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

Die Auftragslage der Organgesellschaft FAAG und ihrer Tochtergesellschaften ist durch die Einbindung im Konzern ausreichend.

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 – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Die Leerstandsquote ist im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

Darüber hinaus bestehen Risiken in steigenden Ausfällen bei Mietforderungen, denen jedoch durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen entgegen gewirkt wird, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage der ABG ergeben werden.

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 370,3 Mio entfallen € 209,9 Mio auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Auch für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit 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 Gebrauchtwohnungen profitieren. Beides, das Bauträgersgeschäft und die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimierung, wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen.

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

Um auch zukünftig in ausreichendem Maße Neubauprojekte realisieren zu können, stehen die Verhandlungen über den Ankauf mehrerer Grundstücke kurz vor dem Abschluss.

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2012 bis 2016 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 30. März 2012

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

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Dr. Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2011

AKTIVA

	31.12.11 EUR	31.12.10 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	1.351.476,62	1.654.414,93
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	408.734.869,37	379.412.308,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.375.313,69	22.262.697,46
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.128.059,38	18.639.208,32
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	388.151,75	46.203,33
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.702.233,00	0,00
6. Technische Anlagen	2.554.577,00	1.849.267,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.364.828,00	2.081.775,00
8. Anlagen im Bau	56.473.973,84	34.212.093,75
9. Bauvorbereitungskosten	10.318.035,77	3.950.895,69
	579.040.041,80	462.454.449,05
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.357.467,19	147.160.973,70
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	569.201,56	1.856.139,54
3. Beteiligungen	2.689.429,08	818.745,94
4. Andere Finanzanlagen	5.455,65	5.455,65
	150.621.553,48	149.841.314,83
	731.013.071,90	613.950.178,81
B. UMLAUFVERMÖGEN		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.783.710,92	5.035.731,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.496.207,45	0,00
3. Unfertige Leistungen	33.977.978,83	34.755.814,53
4. Andere Vorräte	29.257,44	8.430,72
	44.287.154,64	39.799.976,82
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	2.427.673,44	1.766.940,94
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	876.833,22	1.440.458,22
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.382,98	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	292.983,45	51.896,45
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.552.483,89	38.435.800,62
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.350.375,62	270.166,54
7. Forderungen gegen Gesellschafter	82.652.818,28	50.820.850,16
8. Sonstige Vermögensgegenstände	108.217.878,13	81.356.819,10
	235.373.429,01	174.142.932,03
<i>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten</i>	43.734.983,95	9.229.284,33
	323.395.567,60	223.172.193,18
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.523.501,92	4.592.771,57
	1.058.932.141,42	841.715.143,56
Treuhandvermögen	15.489.390,33	14.647.585,60

PASSIVA

	31.12.11 EUR	31.12.10 EUR
A. EIGENKAPITAL		
<i>I. Gezeichnetes Kapital</i>	102.532.230,00	102.532.230,00
<i>II. Kapitalrücklage</i>	38.016.269,31	38.016.269,31
<i>III. Gewinnrücklagen</i>		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	220.538.778,65	182.538.778,65
	242.720.401,80	204.720.401,80
<i>IV. Bilanzgewinn</i>	65.219.870,29	41.474.640,16
	448.488.771,40	386.743.541,27
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL GEMÄSS § 6 B ESTG	9.610.122,00	9.831.593,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.651.520,00	8.942.892,00
2. Steuerrückstellungen	4.110.231,00	598.994,00
3. Sonstige Rückstellungen	16.095.494,35	18.120.371,39
	28.857.245,35	27.662.257,39
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.564.987,57	147.830.597,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	127.732.937,76	120.016.097,64
3. Erhaltene Anzahlungen	42.610.059,31	32.965.665,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.716.745,46	3.492.224,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.809.653,02	31.116.589,50
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	87.876.389,43	66.429.917,23
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	622.339,09	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	26.207.084,44	15.625.859,88
	564.140.196,08	417.476.951,90
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.835.806,59	800,00
	1.058.932.141,42	841.715.143,56
Treuhandverbindlichkeiten	15.489.390,33	14.647.585,60

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2011 BIS 31.12.2011

	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	152.621.208,72	130.241.693,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	9.854.010,00
c) aus Betreuungstätigkeit	54.203,35	72.894,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.765.668,36	9.504.019,10
	162.441.080,43	149.672.617,99
2. Erhöhung (Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.970.143,65	1.780.613,82
	165.411.224,08	151.453.231,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	195.068,69	216.996,53
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.681.770,04	5.767.439,88
	172.288.062,81	157.437.668,22
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	99.856.764,57	92.770.637,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.434.729,81	5.695.581,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.106.901,67	947.603,25
	105.398.396,05	99.413.822,16
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.065.579,28	12.852.235,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.989.328,29	3.305.142,02
	19.054.907,57	16.157.377,11
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.929.444,02	15.267.911,93
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	150.000,00	0,00
	17.079.444,02	15.267.911,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.703.668,11	7.600.100,78
	19.051.647,06	18.998.456,24
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	200.000,00
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	36.201.022,64	31.762.163,90
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	39.445,28	41.734,47
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.517.027,06	2.539.329,71
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	2.999.474,89
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.453.497,56	6.102.279,18
	31.303.997,42	25.441.474,01
15. Außerordentlicher Ertrag	17.975.084,84	0,00
16. Außerordentlicher Aufwand	183.352,00	176.856,00
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	68.147.377,32	44.263.074,25
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.394.563,45	3.262.389,56
19. Sonstige Steuern	29.023,49	36.764,16
20. Jahresüberschuss	64.781.837,36	40.963.920,53
21. Gewinnvortrag	438.032,93	510.719,63
22. Bilanzgewinn	65.219.870,29	41.474.640,16

ANHANG

ZUM JAHRESABSCHLUSS AUF DEN 31.12.2011

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main (nachfolgend „ABG“ genannt) ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 und 4 HGB.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 13 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102) geändert worden ist“.

Abweichend vom Formblatt wird auf der Aktivseite der Posten Andere Finanzanlagen und auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und in der Gewinn- und Verlustrechnung die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 296 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.

Eine Vergleichbarkeit bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ist aufgrund der Verschmelzung der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011 nur eingeschränkt möglich. Im Wesentlichen ergeben sich aus der Verschmelzung folgende Auswirkungen

auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft:

- Zunahme des Sachanlagevermögens (Bauten auf Grundstücken, grundstücksgleiche Rechte und Bauten) um € 69,1 Mio (Wert zum 31. März 2011)
- Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um € 37,2 Mio (Wert zum 31. März 2011)
- Zunahme des passiven Rechnungsabgrenzungspostens um € 8,1 Mio (Wert zum 31. März 2011)
- Anstieg der Umsatzerlöse um € 19,6 Mio
- Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um € 14,5 Mio
- Zunahme des Personalaufwands um € 1,9 Mio (April bis Juni 2011)
- Erhöhung der Abschreibungen um € 2,9 Mio
- Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um € 4,1 Mio
- Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um € 1,2 Mio

Ausweis eines Verschmelzungsgewinns in Höhe von € 18,0 Mio; dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Buchwert der Beteiligung an der SAALBAU GmbH (€ 0,0 Mio) und dem Eigenkapital der SAALBAU GmbH im Zeitpunkt der Verschmelzung (€ 21,3 Mio) abzüglich der im Rahmen der Verschmelzung angefallenen Grunderwerbsteuer (€ 3,3 Mio).

II. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND AUSWEISMETHODEN

1. Allgemeine Angaben

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 abs. 2 HGB aufgestellt.

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

Bei der Gesellschaft ergeben sich aus den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Sonderposten mit Rücklageanteil und Rückstellungen Differenzen zu den steuerlichen Wertansätzen. Die steuerlichen Wertansätze der vor dem Eintritt in die Steuerpflicht im Vermögen der Gesellschaft

befindlichen Gebäude übersteigen aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991 die handelsrechtlichen Wertansätze bereits so erheblich, dass sich daraus auch ohne Berücksichtigung ggf. nutzbarer steuerlicher Verlustvorträge ein Überhang der aktivi-schen Steuerlatenzen bzw. künftigen Steuerentlastun-gen ergibt. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung latenter Steuern nicht in Anspruch genommen.

Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden ebenfalls keine aktiven latenten Steuern gebildet. Bei der Er-mittlung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde gelegt.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend line-ar, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei wird entgeltlich erworbene IT-Software über eine be-triebsgewöhnliche 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 immateri-eller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Das **gesamte Sachanlagevermögen** wird zu fort-geführten Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen be-wertet. Als Herstellungskosten wurden außer Fremdkosten auch Eigenleistungen aktiviert. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Einzel- und Gemeinkosten für Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistun-gen. Fremdkapitalkosten werden nicht in die Aktivie-rung einbezogen. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagenvermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig nach der Restnutzungsdauer-methode. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermö-gensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorge-nommen.

Erhaltene Baukostenzuschüsse werden von den An-schaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

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

- 50 Jahre bei Wohnungsneubauten mit Fertigstel-lung 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.
- Aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisie-rungsmaßnahmen 20 Jahre, wenn die betreffen-den Wirtschaftseinheiten eine Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren haben oder bereits ab-geschrieben sind.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rech-ten mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab dem 1. Januar 1991 ebenfalls bei Neubezügen die Betriebsvorrichtungen in acht Jahren, Außenanla-gen 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 Wirt-schaftsgüter** wurde ab dem Wirtschaftsjahr 2010 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des An-lagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fä-hig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirt-schaftsgut € 410 nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbun-denen Unternehmen und die Beteiligungen zu An-schaffungskosten und **Ausleihungen** grundsätzlich zum Barwert bzw. zum niedrigstbeizulegenden Wert bewertet.

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

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

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

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

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

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

Die in Vorjahren gebildeten und auf Neubau-/Sanierungsprojekte übertragenen **Sonderposten mit Rücklageanteil** gem. § 6 b EStG werden auf der Passivseite ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Absetzung für Abnutzung von 2,0 % p.a. Durch den Wegfall der umgekehrten Maßgeblichkeit ist die Möglichkeit, handelsrechtlich weitere Einstellungen in den Sonderposten vorzunehmen, ausgeschlossen. Die Gesellschaft hat von dem Wahrecht gem. Art.

67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und wird den nach § 247 Abs. 3, § 279 Abs. 2 HGB a. F. gebildeten Sonderposten mit Rücklageanteil weiter fortführen.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat November 2011 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 5,14 %. 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 **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.

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

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte in Höhe von T€ 44.287,2 (Vorjahr T€ 39.800,0) betreffen vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer von T€ 33.978,0 (Vorjahr T€ 34.755,8) und zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten von T€ 8.783,7 (Vorjahr T€ 5.035,7).

Bei den anderen Vorräten in Höhe von T€ 29,3 (Vorjahr T€ 8,4) handelt es sich im Wesentlichen um Heizölbestände.

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

Forderungen	31.12.11	Restlaufzeit von
	(31.12.2010)	mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
aus Vermietung	2.427.673,44	41.416,41
	(1.766.940,94)	(51.973,27)
aus Grundstücksverkäufen	876.833,22	876.833,22
	(1.440.458,22)	(0,00)
aus Geschäftsbesorgungstätigkeiten	2.382,98	0,00
	(0,00)	(0,00)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	292.983,45	0,00
	(51.896,45)	(0,00)
gegen verbundene Unternehmen	38.552.483,89	0,00
	(38.435.800,62)	(0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.350.375,62	0,00
	(270.166,54)	(0,00)
gegen Gesellschafter	82.652.818,28	0,00
	(50.820.850,16)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	108.217.878,13	0,00
	(81.356.819,10)	(0,00)
	235.373.429,01	918.249,63
	(174.142.932,03)	(51.973,27)

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beruhen in Höhe von T€ 1.553,3 (Vorjahr T€ 38,8) auf Lieferungen und Leistungen, im Übrigen auf Forderungen aus der Ergebnisabführung in Höhe von T€ 35.572,8 (Vorjahr T€ 31.762,2) und Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T€ 1.426,4 (Vorjahr T€ 1.264,7). Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€ 81.300,0 (Vorjahr T€ 50.635,0) sowie Mietzuschüsse, Kautionen, Belegungsrechte und Grundstücksverkäufe in Höhe von T€ 1.352,8 (Vorjahr T€ 185,9).

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

	2011	2010
	T EUR	T EUR
Kapitalisiertes Erbbaurecht	1.801,1	1.819,6
Mietvorauszahlungen	2.454,3	2.543,6
Wartungskosten Software	226,4	186,4
Wartungskosten Hardware	22,5	36,9
Sonstige	19,2	6,3
	4.523,5	4.592,8

Anlagenspiegel

	Historische Anschaffungskosten					Stand 31.12.11 EUR
	Stand 01.01.11 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchung (+ und -) EUR	Verschmelzung SAALBAU EUR	
Sachanlagen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.623.048,49	759.785,69	31.926,23	0,00	1.500.256,22	8.851.164,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	754.048.855,38	22.685.278,99	196.123,37	17.489.673,42	0,00	794.027.684,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.653.820,62	1.388.457,15	0,00	0,00	140.973.289,21	193.015.566,98
Grundstücke ohne Bauten	21.541.557,22	0,00	363.748,90	-6.147.400,04	0,00	15.030.408,28
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	46.203,33	0,00	0,00	0,00	341.948,42	388.151,75
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	6.592.801,50	6.592.801,50
Technische Anlagen	1.888.970,70	34.948,94	2.866,81	424.779,06	5.911.084,70	8.256.916,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.568.927,67	738.805,87	178.531,29	0,00	13.596.853,57	20.726.055,82
Anlagen im Bau	34.212.093,75	29.758.498,66	0,00	-9.332.534,92	1.835.916,35	56.473.973,84
Bauvorbereitungskosten	3.950.895,69	9.132.457,16	330.799,56	-2.434.517,52	0,00	10.318.035,77
	872.911.324,36	63.738.446,77	1.072.069,83	0,00	169.251.893,75	1.104.829.594,95
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.160.973,70	197.944,54	1.451,05	0,00	0,00	147.357.467,19
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.114.867,12	0,00	6.521.059,64	0,00	0,00	593.807,48
Beteiligungen	818.745,94	1.870.683,14	0,00	0,00	0,00	2.689.429,08
Andere Finanzanlagen	5.455,65	0,00	0,00	0,00	0,00	5.455,65
	155.100.042,41	2.068.627,68	6.522.510,69	0,00	0,00	150.646.159,40
	1.034.634.415,26	66.566.860,14	7.626.506,85	0,00	170.752.149,97	1.264.326.918,52

1) Tilgung sowie Abgang Ausleihungen Hellerhof und SAALBAU durch Verschmelzung

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte Stammkapital beträgt € 102.532.230,00.

Gesellschafter	EUR
Stadt Frankfurt am Main	102.530.260,00
AXA Bank AG, Köln	1.970,00
	102.532.230,00

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		Abschreibungen	
	Stand	Zugang	Abgang	Verschmelzung	Stand	31.12.11	31.12.10	2011
	01.01.11			SAALBAU	31.12.11	31.12.11	31.12.10	2011
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	4.968.633,56	1.070.538,00	31.926,23	1.492.442,22	7.499.687,55	1.351.476,62	1.654.414,93	1.070.538,00
	374.636.546,88	10.797.201,18	140.933,01	0,00	385.292.815,05	408.734.869,37	379.412.308,50	10.797.201,18
	28.391.123,16	3.426.220,41	0,00	77.822.909,72	109.640.253,29	83.375.313,69	22.262.697,46	3.426.220,41
	2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	12.128.059,38	18.639.208,32	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	388.151,75	46.203,33	0,00
	0,00	182.914,00	0,00	4.707.654,50	4.890.568,50	1.702.233,00	0,00	182.914,00
	39.703,70	186.011,00	2.866,81	5.479.491,70	5.702.339,59	2.554.577,00	1.849.267,00	186.011,00
	4.487.152,67	1.266.559,43	175.356,29	11.782.872,01	17.361.227,82	3.364.828,00	2.081.775,00	1.266.559,43
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.473.973,84	34.212.093,75	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.318.035,77	3.950.895,69	0,00
	410.456.875,31	15.858.906,02	319.156,11	99.792.927,93	525.789.553,15	579.040.041,80	462.454.449,05	15.858.906,02
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147.357.467,19	147.160.973,70	0,00
			2)					
	5.258.727,58	0,00	5.234.121,66	0,00	24.605,92	569.201,56	1.856.139,54	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.689.429,08	818.745,94	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.455,65	5.455,65	0,00
	5.258.727,58	0,00	5.234.121,66	0,00	24.605,92	150.621.553,48	149.841.314,83	0,00
	420.684.236,45	16.929.444,02	5.585.204,00	101.282.370,62	533.313.846,62	731.013.071,90	613.950.178,81	16.929.444,02

2) Zuschreibung sowie Abgang Abschreibungen Hellerhof und SAALBAU durch Verschmelzung

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.11 T EUR	Umgliederung (+ und -) T EUR	Einstellung (+) Entnahme (-) T EUR	Stand 31.12.11 T EUR
Kapitalrücklage	38.016,3	0,0	0,0	38.016,3
Gesetzliche Rücklage	6.922,4	0,0	0,0	6.922,4
Bauerneuerungsrücklage	15.259,2	0,0	0,0	15.259,2
Andere Gewinnrücklagen	182.538,8	0,0	38.000,0	220.538,8
	242.736,7	0,0	38.000,0	280.736,7

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

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

Aus der Erstanwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG im Geschäftsjahr 2010 für die **Rückstellungen von Pensionen** resultierte ein Unterdeckungsbetrag von € 2.652.838,00. Die Gesellschaft hatte von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und verteilt den Aufwand aus der Umstellung linear über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2011 wurden € 183.352,00 als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf € 2.327.143,00. Die ausgewiesene Rückstellung ist in voller Höhe unverfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2011 sowie Grunderwerbsteuer.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zum 31. Dezember 2011 wie folgt zusammen:

	31.12.11	31.12.10
	T EUR	T EUR
Unterlassene Instandhaltung (1.–3. Monat)	0,0	621,3
Jahresabschlusskosten/Veröffentlichung (intern und externe)	254,6	241,1
Urlaubsansprüche/Überstunden/Abschlussvergütung	2.228,4	1.174,3
für noch anfallende Baukosten	0,0	450,0
Betriebskosten	9.844,7	13.545,0
Kosten der Verbrauchserfassung	1.349,8	1.160,6
Ausstehende Rechnungen	1.252,0	560,4
Altersteilzeit	401,5	0,0
Übrige	764,5	367,7
	16.095,5	18.120,4

Verbindlichkeiten

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt EUR	Davon gesichert EUR	Art und Form der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.144.948,93 (5.757.910,15)	37.246.913,38 (21.583.606,60)	195.173.125,26 (120.489.081,24)	242.564.987,57 (147.830.597,99)	206.404.623,69 (147.168.374,53)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.898.514,32 (1.789.570,35)	7.831.962,43 (7.126.697,05)	118.002.461,01 (111.099.830,24)	127.732.937,76 (120.016.097,64)	126.566.437,76 (118.994.597,64)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	42.610.059,31 (32.965.665,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	42.610.059,31 (32.965.665,24)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.716.745,46 (3.492.224,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.716.745,46 (3.492.224,42)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.809.653,02 (23.675.384,32)	0,00 (7.441.205,18)	0,00 (0,00)	32.809.653,02 (31.116.589,50)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	87.876.389,43 (66.429.917,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	87.876.389,43 (66.429.917,23)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	622.339,09 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	622.339,09 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	26.207.084,44 (15.599.238,76)	0,00 (26.621,12)	0,00 (0,00)	26.207.084,44 (15.625.859,88)	0,00 (0,00)	
	205.885.734,00 (149.709.910,47)	45.078.875,81 (36.178.129,95)	313.175.586,27 (231.588.911,48)	564.140.196,08 (417.476.951,90)	332.971.061,45 (266.162.972,17)	

Zahlen in Klammern betreffen das Vorjahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind T€ 126.471,4 (Vorjahr T€ 118.947,7) und in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 1.050,3 (Vorjahr T€ 0,0) solche gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main enthalten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen in Höhe von T€ 84.772,9 (Vorjahr T€ 60.565,2) Geldanlagen über das Cash-Pooling, aus Lieferungen und Leistungen T€ 3.012,7 (Vorjahr T€ 5.310,3) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von T€ 90,8 (Vorjahr T€ 554,4).

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Anzahlungen im Rahmen von Bauträgermaßnahmen (T€ 8.091,5; Vorjahr T€ 0,0)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 1.219,1 (Vorjahr T€ 1.053,4) und im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 26,6 (Vorjahr T€ 39,9) enthalten.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden die Erlösabgrenzungen für im Voraus erhaltene Erbpachtzinsen für das ehemalige Volksbildungsheim von T€ 7.835,8 ausgewiesen, die infolge der Verschmelzung der SAALBAU GmbH auf die ABG übertragen wurden.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2011		2010	
	T EUR	%	T EUR	%
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</i>				
Sollmieten	107.866,3	66,4%	97.988,8	65,5%
Vermietung Bürgerhäuser	11.842,0	7,3%	0,0	0,0%
Umlagen und Gebühren	32.440,2	20,0%	31.867,1	21,3%
Parkraumbewirtschaftung	125,2	0,1%	1,0	0,0%
Pachterlöse	34,0	0,0%	5,2	0,0%
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse	34,5	0,0%	111,5	0,1%
Sonstige Erlöse	279,0	0,2%	268,1	0,2%
<i>Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken</i>	0,0	0,0%	9.854,0	6,6%
<i>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</i>	54,2	0,0%	72,9	0,0%
<i>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	9.765,7	6,0%	9.504,0	6,3%
	162.441,1	100,0%	149.672,6	100,0%

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

	2011	2010
	T EUR	T EUR
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	3.748,0	5.035,7
Bestandserhöhung Betriebskosten	33.963,0	34.710,3
	37.711,0	39.746,0
Bestandsminderung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	0,0	-7.798,2
Bestandsminderung Betriebskosten	-34.740,9	-30.167,2
	-34.740,9	-37.965,4
	2.970,1	1.780,6

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 1.493,6 (Vorjahr T€ 1.292,0) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 891,6 (Vorjahr T€ 1.286,5) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 858,8 (Vorjahr T€ 934,6) aus Erträgen aus Versicherungsansprüchen, T€ 221,5 (Vorjahr T€ 221,5) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 103,6 (Vorjahr T€ 13,4) auf Zuschreibungen auf das Finanzanlagevermögen.

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

	2011 T EUR	2010 T EUR
Betriebskosten	33.848,9	37.396,6
Instandhaltungskosten	58.106,1	54.661,5
Andere Aufwendungen	7.901,8	712,5
	99.856,8	92.770,6

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 476,1 (Vorjahr T€ 422,6) sowie Pachtaufwendungen von T€ 6.490,1 (Vorjahr T€ 0,0) enthalten.

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

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von T€ 1.208,4 (Vorjahr T€ 957,6) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sowie Abschreibungen auf Forderungen von T€ 1.517,7 (Vorjahr T€ 920,3).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** gliedern sich wie folgt:

	2011 T EUR	2010 T EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	6.095,0	4.067,5
Darlehenszinsen anderer Kreditgeber	832,5	831,3
Kosten Darlehensaufnahmen	109,8	288,9
Zinsen Bestandsbewirtschaftung	7.037,3	5.187,7
Darlehenszinsen Photovoltaikanlagen	44,6	14,2
Sonstige Zinsen	14,1	8,3
Zinsen an verbundene Unternehmen	767,7	296,5
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen	566,0	595,6
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen	23,8	0,0
Sonstige Zinsaufwendungen	1.416,2	914,6
	8.453,5	6.102,3

Die **außerordentlichen Erträge** von T€ 17.975,1 (Vorjahr T€ 0,0) betreffen den Gewinn aus der Verschmelzung der SAALBAU GmbH zum 1. April 2011.

Unter dem Posten Außerordentlicher Aufwand werden die **außerordentlichen Aufwendungen** gemäß § 277 Abs. 4 HGB ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Bei den Aufwendungen handelt es sich um den Aufstockungsbetrag (1/15) aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG von T€ 183,3 (Vorjahr T€ 176,9).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 2.162,5 (Vorjahr T€ 1.558,1) einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer von T€ 2.340,1 (Vorjahr T€ 1.681,7) für das Geschäftsjahr 2011 und periodenfremde Erträge in Höhe von T€ +1.108,0 (Vorjahr T€ 22,6) aus der Körperschaft- und Gewerbesteuer für frühere Jahre.

Die **sonstigen Steuern** enthalten die Kraftfahrzeugsteuer in Höhe von T€ 5,1 (Vorjahr T€ 5,6) sowie die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center und dem Hauptsitz der Gesellschaft von T€ 31,1 (Vorjahr T€ 31,1) und periodenfremde Erträge in Höhe von T€ +67,0 (Vorjahr T€ 0,0) aus Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre.

In den folgenden **Erträgen und Aufwendungen** sind solche gegenüber verbundenen Unternehmen unterhalten:

	2011 T EUR	2010 T EUR
<i>Erlöse und Erträge</i>		
aus der Hausbewirtschaftung	12,0	181,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.364,9	9.307,3
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	15,0	155,1
<i>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</i>	39,4	41,7
<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	39,3	326,1
<i>Aufwendungen</i>		
aus der Hausbewirtschaftung	4.536,8	2.220,3
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3,5	2,9
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	3.819,5	747,5
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	767,7	269,5

V. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 310 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2011	2010
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	277	233
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	33	29
Auszubildende	6	6

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Haftungsverhältnisse

Für drei verbundene Unternehmen sowie ein Beteiligungsunternehmen wurden 20 (Vorjahr 18) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 883,1 (Vorjahr T€ 1.175,4) übernommen. Das Risiko für eine Inanspruchnahme der ABG aus den Bürgschaften für die Tochtergesellschaften wird als gering eingestuft. Des Weiteren besteht zwischen der ABG und der Frankfurter Sparkasse eine Avalkreditvereinbarung von T€ 500,0, die zum Stichtag in Höhe von T€ 305,0 in Anspruch genommen wurde.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

	T EUR
<i>Verpflichtungen aus Erbbauverträgen</i>	
Im Geschäftsjahr 2011 gezahlte Erbbauzinsen	476,1
Im Geschäftsjahr 2012 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen	29.432,1
<i>Verpflichtungen aus Mietverträgen:</i>	
fällig 2012	3.399,9
fällig 2013 und 2014	6.799,8
<i>Verpflichtungen aus Wartungsverträgen:</i>	
fällig 2012	1.506,1
fällig 2013 und 2014	3.012,2
<i>Neubau und Sanierung:</i>	
noch zu erwartende Baukosten bei laufenden Bauvorhaben	73.504,9

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€ 15.489,4 (Vorjahr T€ 14.647,6) 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.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 65.219.870,29 eine Gewinnausschüttung von € 4.160.416,00 vorzunehmen sowie € 60.975.084,84 in die andere Gewinnrücklage einzustellen und € 84.369,45 auf neue Rechnung vorzutragen.

Geschäftsführung

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender), Frankfurt am Main

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Hans-Jürgen Bösinger (bis 31. Dezember 2011), Frankfurt am Main

Rechtsanwalt Dr. jur. Constantin Westphal, Frankfurt am Main

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt € 563,9 (Vorjahr T€ 532,3).

Aufsichtsrat

Dr. h. c. Petra Roth (Vorsitzende)	Oberbürgermeisterin
Edwin Schwarz (1. stellv. Vors.) (bis 15.03.2012)	Stadtrat
Andrea Ost (2. stellv. Vors.)	Kfm. Angestellte
Peter Bachmann	Kfm. Angestellter
Berit Beierlein (ab 15.07.2011)	Techn. Angestellte
Mike Blanc	Programmierer
Uwe Becker (bis 10.11.2011/ab 17.11.2011)	Stadtkämmerer
Prof. Dr. Daniela Birkenfeld (ab 17.11.2011)	Stadträtin
Olaf Cunitz (bis 15.07.2011/ab 17.11.2011)	Angestellter/Stadtverordneter (ab 15.03.2012 Bürgermeister der Stadt Frankfurt)
Peter Curth	Techn. Angestellter
Rüdiger Heinisch	Dipl.-Ingenieur
Helmut Heuser (ab 17.11.2011)	Fraktionsgeschäftsführer/Stadtverordneter
Hilde Krauß (bis 31.05.2011)	Staatl. geprüfte Betriebswirtin/Stadtverordnete
Karlheinz Leister	Kfz-Mechaniker
Stefan Majer	Theologe/Stadtrat
Roswitha Leder (bis 31.01.2011)	Kfm. Angestellte
Erika Pfreundschuh (bis 15.07.2011)	Verwaltungsdirektorin a. D./Stadträtin (ehrenamtlich)
Norbert Rühl	EDV-Koordinator
Elke Sautner	Angestellte/Stadtverordnete
Prof. Dr. Felix Semmelroth	Stadtrat
Lothar Stapf (bis 15.07.2011/ab 17.11.2011)	Dipl.-Ing. Elektrotechnik/Stadtverordneter
Volker Stein	Stadtrat
Klaus Strubel (ab 01.01.2011)	Kfm. Angestellter
Karin Vater	Dipl.-Kauffrau

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2011 insgesamt € 4.240,00 (Vorjahr € 3.600,00).

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihre Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2011 T€ 4.229,8 (Vorjahr T€ 4.127,2). Pensionszahlungen wurden in Höhe von T€ 300,8 (Vorjahr T€ 311,8) geleistet.

Frankfurt am Main, 30. März 2012

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Dr. Westphal

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 zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer 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 (IDW) 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 Geschäftsführer 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 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Frankfurt am Main, 30. März 2012

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Raimund Kleine, Wirtschaftsprüfer
gez. ppa. Dirk Fischer, Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

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

Er hat sich insbesondere in 2 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 Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit auf der Grundlage eines an den gesetzlichen Regelungen orientierten Evaluierungsbogens. Der Aufsichtsrat hat die Ergebnisse, die der Abschlussprüfer nach anonymisierter Auswertung dem Gremium vorgestellt hat, in seiner Sitzung am 26. Juni 2012 beraten.

Der Jahresabschluss wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft, 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 2011 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 65.219.870,29 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 4.160.416,00 € vorzunehmen sowie 60.975.084,84 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 84.369,45 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 30.03.2012 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 26.06.2012



Dr. h. c. Petra Roth
Vorsitzende
des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS

des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns

KONZERN-LAGEBERICHT 2011

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Naturkatastrophe in Japan, die Ausweitungen der Obergrenze in den USA sowie die noch nicht endgültig gelöste Eurokrise hatten wesentlichen Einfluss auf die Weltwirtschaft im Jahr 2011.

Auch die Herabstufung der Kreditwürdigkeit zahlreicher EU-Staaten durch die Rating-Agenturen und der damit einhergehende Druck auf die europäische Währung konnte das deutsche Wirtschaftswachstum nicht wesentlich beeinflussen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt um 3,0 % gegenüber dem Vorjahr. Wesentlich zu diesem Wachstum beigetragen haben die inländischen Konsumausgaben mit real 1,5 %. Auch die geringe Arbeitslosenquote wirkte sich positiv auf das Wirtschaftswachstum aus. Sie blieb im Durchschnitt mit 7,0 % unter der psychologisch wichtigen Drei-Millionen-Marke. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Beschäftigten auf 41,0 Mio Menschen erhöht.

Weiterhin positive Effekte auf Investitionen und Wirtschaftswachstum hat auch der historische Tiefstand des Leitzinses der Europäischen Zentralbank, der im Dezember 2011 nach einem kurzen Anstieg wieder auf 1,0 % gesenkt wurde. Der niedrige Zinssatz führt dazu, dass die Unternehmen ihre Investitionen kräftig erhöht haben. Dabei spielten Bauinvestitionen, insbesondere im Wohnungsbau, eine nicht zu vernachlässigende Rolle. So erhöhten sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes die Bauinvestitionen real um 8,3 % (Vorjahr 3,5 %).

Im Jahr 2011 wurde in Deutschland der Bau von 228.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, waren das 21,7 % oder 40.700 Wohnungen mehr als im Jahr 2010. Somit setzte sich der bereits im Jahr 2010 beobachtete positive Trend (+5,5 % gegenüber 2009) weiter fort und steigerte sich im Laufe des Jahres 2011 deutlich.

Von den im Jahr 2011 genehmigten Wohnungen waren 200.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden

(+21,6 % gegenüber 2010). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+26,8 %) fiel dabei höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+19,6 %) und Zweifamilienhäusern (+7,3 %).

Das Rhein-Main-Gebiet mit der Stadt Frankfurt 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.

Diesen Nachfragebedürfnissen kommt die Gesellschaft sowohl durch Bestandsneubauten und Bauträgermaßnahmen als auch durch die seit Jahren erfolgreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten nach.

Insgesamt übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen, in Frankfurt am Main nach wie vor das vorhandene Angebot. Die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Aufgrund des insgesamt bestehenden Nachfrageüberhangs ist die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken. Mit dazu beigetragen hat auch die Verringerung der durchschnittlichen technisch bedingten Leerstandszeiten der Wohnungen.

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

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise befürchtete „Kreditklemme“ hat bisher für die Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen keine Auswirkungen gezeigt, da die Gesellschaft über ausreichend freie Liquidität und gute Bonität verfügt.

Auch der Bereich des Forderungsmanagements hat sich etwas stabilisiert. Die Summe der Einzelwertbe-

richtigungen konnte gegenüber dem Vorjahresniveau gesenkt werden.

Die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke hat für die im Konzernkreis zu berücksichtigenden Unternehmen auch im Jahr 2011 keine Auswirkungen.

Mit Eintragung in das Handelsregister Frankfurt am Main am 15. September 2011 wurde die SAALBAU GmbH mit Wirkung zum 1. April 2011 auf die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH verschmolzen. Um die Bürgerhäuser weiter professionell in einer Gesellschaft betreiben zu können, wurde die SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH gegründet.

Als weitere Gesellschaften wurden die ABG Erste, Zweite und Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH & Co. KG als 100 %ige Töchter der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH sowie die dazugehörigen Komplementärgesellschaften ABG Erste, Zweite und Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH gegründet.

II. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES KONZERNS

1. Geschäftsverlauf

Der vom Konzern am 31. Dezember 2011 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand umfasst 49.581 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.004.129 m², 905 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 28.717 Garagen- und Kfz-Stellplätze.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 169 Neubauwohnungen mit 236 Stellplätzen und zwei Gewerbeeinheiten fertig gestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 108,7 Mio (Vorjahr € 91,7 Mio). Demgegenüber wurden 188 Wohnungen abgerissen und 252 Einfamilienhäuser und Wohnungen aus dem Altbestand veräußert. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des städtischen Klinikums Frankfurt-Höchst wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2011 zwei Gebäude an der Windthorststraße mit insgesamt 241 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten auf der Grundlage eines Grundstückstauschvertrages an die Stadt Frankfurt am Main

übertragen. Als Gegenleistung erhält die Frankfurter Aufbau AG zu einem späteren Zeitpunkt bisher vom Klinikum genutzte Grundstücke. Aus dem Verkauf der Einfamilienhäuser und Wohnungen resultierte ein Gewinn in Höhe von Mio € 5,2.

Am 31. Dezember 2011 standen 1.361 Wohnungen mit 66.982 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,3 % (Vorjahr 3,2 %) bezogen auf die Wohnungen. In absoluten Zahlen betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen insgesamt um T€ 578,3 auf T€ 4.520,3. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so sinkt der Anteil von 2,36 % auf 2,09 %.

Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf T€ 4.805,2 und konnten durch das von Jahr zu Jahr erfolgreicher werdende Forderungsmanagement um T€ 264,8 gesenkt werden.

Die Abschreibungen auf Forderungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und betragen T€ 2.173,7 (Vorjahr T€ 1.820,2).

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 € 103,1 Mio (Vorjahr € 102,6 Mio) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüche 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

Im I. Quartal 2011 hat die Gesellschaft die restlichen 5,1 % bei der Stadt Frankfurt am Main verbliebenen Anteile an der SAALBAU GmbH erworben. Gleichzeitig wurde die Verschmelzung der SAALBAU GmbH auf die ABG vertraglich geregelt. Die Eintragung der Verschmelzung erfolgte am 15. September 2011 rückwirkend.

kend auf den 1. April 2011. Die Vermietung der Bürghäuser erfolgt ab dem 1. August 2011 durch die neu gegründete „SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH“.

Im zweiten Halbjahr 2011 hat die ABG nach langwierigen Verhandlungen vom Land Hessen das Universitätsareal der Johannes-Gutenberg-Universität erworben. Auf diesem Areal soll ein neuer „Stadtteil“ entstehen mit Wohnungen und Gewerbe. Für diese Gewerbeflächen wurden sechs neue Gesellschaften gegründet, die ABG Erste bis Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH & Co. KG sowie die dazugehörigen Komplementärgesellschaften ABG Erste, Zweite und Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH gegründet.

Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main, und die Mainova AG, Frankfurt am Main, haben sich mit Notarvertrag vom 16. Dezember 2011 mit jeweils 33,3 % an dem Carsharing-Unternehmen book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden, beteiligt. Der auf die ABG entfallende Kaufpreis beträgt T€ 1.353,0.

Ebenfalls neu gegründet wurde die HTO Immo GmbH, Frankfurt am Main, eine projektbezogene gemeinsame Beteiligung mit der Firma HOCHTIEF AG. Die Gesellschaft errichtet ein Gebäude im Europaviertel mit Mietwohnungen und gewerblichen Objekten. Nach Fertigstellung wird die Gesellschaft von der ABG übernommen.

Die **FAAG** bewirtschaftet und betreut 5.273 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 417 Gewerbeobjekte und 1.801 Garagen- bzw. Kfz-Stellplätze. Des Weiteren gehören die an die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH verpachteten Parkhäuser zum Bestand der FAAG.

Zum Anteilsbesitz der FAAG gehören folgende Gesellschaften:

■ **FAAG TECHNIK GmbH**

Die Gesellschaft erbringt Architekten- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Flughafen, Messe, Gesundheitswesen und kommunale Infrastruktur sowie Wohnungsbau. Die Ertrags- und Auftragslage der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2011 weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt waren 124 (Vorjahr

127) Arbeitnehmer/innen, davon fünf Teilzeitbeschäftigte, angestellt.

■ **Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)**

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbestand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter, sowie die Beratung und Planung beim Bau und Betrieb von Parkhäusern. Die Ertragslage der Gesellschaft ist stabil, die Umsatzerlöse liegen mit € 30,8 Mio um € 0,7 Mio über dem Vorjahreswert.

Im Jahresdurchschnitt waren 51 (Vorjahr 54) Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

■ **ABG Projekte GmbH** (vormals: Urbane Projekte GmbH)

Die Urbane Projekte GmbH wurde zum Jahresende 2011 in ABG Projekte GmbH umfirmiert. Die Gesellschaft erbringt Projektmanagementleistungen für den Konzernverbund. Darüber hinaus übernimmt sie auch den Vertrieb von Eigentumswohnungen innerhalb des Konzernverbundes und für Dritte. Künftig ist vorgesehen, Bauträgermaßnahmen des ABG Konzerns in der ABG Projekte GmbH zu bündeln und abzuwickeln.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Gesellschaft zehn Mitarbeiter/innen.

■ **Parkhaus Goetheplatz GmbH**

Die 591 Stellplätze werden von der Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH betrieben. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Im Geschäftsjahr 2011 wurden Einnahmen in Höhe von € 2,3 Mio (Vorjahr € 2,2 Mio) erzielt.

■ **Hofgarten Projektgesellschaft mbH**

Die Gesellschaft, ein Joint Venture der Frankfurter Aufbau AG und der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat den Umbau des ehemaligen Wiesenhüttenstifts in der Richard-Wagner-Straße in 81 hochwertige Eigentumswohnungen abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2011 waren rund 83,0 % der Wohnungen an die Käufer übergeben, weitere rund 10,0 % wurden bereits im Jahr 2012 verkauft. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 50,0. Die Finanzierung der Maßnahme ist durch Bankdarlehen und Gesellschafterdarlehen gesichert. Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

■ Hellerhof GmbH

Am Bilanzstichtag umfasst der Bestand 6.312 Wohnungen, 1.233 Garagen- und Kfz-Stellplätze sowie 55 gewerblich genutzte Objekte. Die Investitionen ins Sachanlagevermögen belaufen sich auf T€ 5.091 und stehen im Wesentlichen mit dem Neubau von 70 Wohnungen zusammen.

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

■ MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH, als kleinstes Wohnungsbauunternehmen, verfügt über einen eigenen Bestand von 1.874 Wohnungen sowie 467 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten wurde an die WOHNHEIM GmbH veräußert.

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

■ SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH

Die SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH hat am 1. August 2011 ihren Betrieb aufgenommen. Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in den 41 Bürgergemeinschaftshäusern und Volksbildungsheimen.

Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 135 Arbeitnehmer/innen.

■ WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet 14.948 Wohnungen, 167 gewerbliche Objekte sowie 4.706 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Von den 14.948 Wohnungen sind 9.036 preis- und belegungsgebunden. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 137 Arbeitnehmer/innen.

■ Merton Wohnprojekt GmbH

Die Merton Wohnprojekt GmbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG und der GEA Real Estate GmbH, die als Bauträgerin auf einer Grundstücksfläche von 53.000 m² rund 230 Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen in mehreren Bauabschnitten erstellen soll. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

■ MainWERT GmbH

Die MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, ist ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG GmbH und der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Wohnungsimmobilien, deren Verwaltung, Vermietung und Verpachtung sowie die Aufteilung in Wohneigentum und die Weiterveräußerung – insbesondere an die bisherigen Mieter – zu bevorzugten Bedingungen. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

■ ABGnova GmbH

Die ABGnova GmbH, Frankfurt am Main, wurde mit Notarvertrag vom 9. Juli 2009 als ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG und der Mainova AG gegründet. Das Stammkapital beträgt T€ 100,0. Beide Gesellschafter sind mit je 50,0 % an der Gesellschaft beteiligt. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Beratungsleistungen im Bereich des Innovationsmanagements und der Energieeffizienz an Gebäuden der Gesellschafter und Dritter. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

3. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende wesentliche Neubaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von € 41,6 Mio fertig gestellt:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
ABG		
Ackermannstraße 41 b–d	30	31
An der Bergstraße 29, 29a,b	24	24
Gundelandstraße 13–17	35	35
Idsteinerstraße 123–125	22	23
Rotlintstraße 126–128 (Dachgeschossaufbau)	2	
FAAG		
Kalbach, diverse Straßen	50	49
	163	162

Für das folgende Geschäftsjahr sind in den einzelnen Gesellschaften folgende Neubauprojekte geplant bzw. es wurde mit dem Bau bereits begonnen:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
ABG		
Atzelberg	47	47
Berger Straße 103	24	24
Christian-Pless-Straße (MAN Offenbach)	158	158
Cordierstraße 2–6	17	17
Eulengasse	17	17
Heinrich-Lübke-Siedlung, Quartierszentrum	40	40
Lyoner Straße	145	145
Naxos Eigentumswohnungen	67	67
Naxos Mietwohnungen	49	49
Riedberg 1. Bauabschnitt (freifinanziert)	30	30
Riedberg 2. Bauabschnitt (freifinanziert)	119	119
Riedberg 2. Bauabschnitt (gefördert)	81	81
Vereinsstraße, An den Röthen	153	153
WOHNHEIM		
Henriette-Fürth-Straße 9, Neubau Kita	1	
Bingelsweg 78 a+b	24	24
Renneroder Straße 17–23	33	33
Alkmenestraße o. Nr.	6	6
FAAG		
Darmstädter Landstraße	11	11
Eschersheimer Landstraße/Cronstettenstraße	108	102
Schwanheim	52	52
„Wohnen am Dom“	12	
Hellerhof		
Engelsruhe Unterliederbach	70	50
	1.264	1.225

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Der Rückgang der Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken (-€ 11,0 Mio) sowie anderen Lieferungen und Leistungen (-€ 4,3 Mio) wurde kompensiert durch die aus Mietsteigerungen resultierende Erhöhung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (+€ 13,7 Mio) sowie Betreuungstätigkeit (+€ 0,1 Mio).

Das Betriebsergebnis (ohne neutrale Sondereffekte wie beispielsweise Rückstellungsaufösungen oder Buchgewinne aus Anlagenabgängen) hat sich von € 62,5 Mio im Vorjahr auf € 67,9 Mio im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht. Die geringeren Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken wirkten sich nicht wesentlich

auf das Konzernergebnis aus, da auch die damit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen entsprechend gesunken sind. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (inklusive neutraler Sondereffekte) ist um € 8,8 Mio auf € 57,6 Mio angestiegen. Neben den bereits genannten Mieterhöhungen und geringeren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke wirkten sich hier vor allem die rückläufigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen aus.

Das Finanzergebnis hat sich leicht um € 0,4 Mio verbessert. Maßgeblich hierfür waren vor allem die angestiegenen Zinserträge infolge des höheren Volumens an angelegten Mitteln.

Aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses konnte die Eigenkapitalrentabilität geringfügig auf 8,9 % (Vorjahr 8,3 %) gesteigert werden.

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.11		31.12.10	
	Mio €	%	Mio €	%
Anlagevermögen	1.470,9	79,0%	1.415,4	73,0%
Umlaufvermögen	387,3	20,8%	300,9	17,5%
Rechnungsabgrenzungsposten	4,6	0,3%	4,7	0,3%
	1.862,8	100,0%	1.721,0	100,0%

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von € 600,6 Mio, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 50,5 Mio erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 32,0 % auf 32,2 % resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 40,8 % (Vorjahr 38,9 %) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen wie im Vorjahr vollständig.

6. Finanzlage

Die Finanzlage des Konzerns ergibt sich aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung:

	2011	2010
	T€	T€
Konzernjahresüberschuss	53.632	45.747
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	52.257	55.607
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-963	2.851
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	3.659	1.807
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.053	-1.698
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.270	-5.228
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	35.835	-10.485
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	133.098	88.601
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.221	2.204
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-120.080	-80.352
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-767	-424
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.961	-14
Einzahlungen aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0	25.000
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-25.000	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-138.584	-53.584
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-116	-116
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-2.965	-2.965
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	89.244	22.701
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-21.531	-42.054
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	64.632	-22.434
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	59.146	12.583
Finanzmittelfonds am 1. Januar	68.246	55.663
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	127.392	68.246

6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Bei der Planung von Neubauten und der Sanierung von Bestandswohnungen wird versucht, die energieeffizientesten Lösungen zu finden.

So wurde im Neubauprojekt Hansaallee durch den Einsatz von Erdwärme und Solarthermie erstmals ein Warmmietmodell realisiert, bei dem auf eine Abrechnung von Heizkosten verzichtet werden kann.

In den Bestandsimmobilien kommen moderne Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Kraft-Wärme-Koppelung zum Einsatz, die auch bei der Stromerzeugung entstehende Wärme nutzen. Diese dezentralen Kraftwerke können zu einem „virtuellen“ Kraftwerk gekoppelt und gesteuert werden – mit dem Ziel, konventionelle Kraftwerke zu ersetzen.

Der in 2010 begonnene Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Objekte der Konzerngesellschaften wurde in 2011 weitestgehend abgeschlossen. Insgesamt wurde eine Leistung von 1,0 MW/p installiert. Die Finanzierung dieser Anlagen erfolgte durch Darlehen der Bürger/innen der Stadt Frankfurt am Main mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung zwischen 4,0 % und 3,0 %.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Erhöhung der Elektromobilität für die Mieter/innen des Konzerns und die Bürger/innen der Stadt Frankfurt am Main. Zu diesem Zweck werden in Zusammenarbeit mit der Mainova Stromtankstellen in den Parkhäusern der Gesellschaft und im öffentlichen Raum aufgestellt. Des Weiteren wurde die Nutzung von Elektrofahrzeugen für die Mieter/innen ermöglicht.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr nahezu gleich geblieben. Am 31. Dezember 2011 waren 885 Arbeitnehmer/innen beschäftigt (Vorjahr 874). In Ausbildung befinden sich zum Bilanzstichtag 18 Mitarbeiter/innen.

III. AUSBLICK

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden die Aufwendungen weiter planmäßig reduziert. In den folgenden Jahren ist eine weitere Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Für den Zeitraum 2012 bis 2016 werden jährliche Über-

schüsse vor Ertragssteuern in Höhe von € 45,0 bis 55,0 Mio erwartet.

Im investiven Bereich plant die Gesellschaft, jährlich zwischen 250 bis 300 Wohnungen sowohl im preisfreien und geförderten Bereich sowie auch als Eigentumsmaßnahmen zu errichten.

Um diese Pläne zu verwirklichen, hat die Gesellschaft neben einigen kleinen Grundstücken im August 2011 den Kauf des Universitätsgeländes in Bockenheim vom Land Hessen vollzogen. Mit Hilfe von Planungswerkstätten und entsprechender Beteiligung der Bevölkerung sowie der Stadt Frankfurt am Main wurde eine einheitliche Entwicklung des Gesamtareals vorgenommen, mit dem Ziel der Realisierung eines neuen Stadtteils mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und kulturellen Einrichtungen. Des Weiteren konnten die Kaufverträge für den Erwerb der Grundstücke „Hafen Offenbach“, Offenbach und Lyoner Straße, Frankfurt am Main vollzogen werden.

IV. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

1. Risikomanagementsystem

Neben dem Controlling und der kaufmännischen/technischen Innenrevision wurde innerhalb des ABG Konzerns ab dem Geschäftsjahr 2000 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 dem Leiter des Rechnungswesens und dem Controllingleiter der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH besteht und an die Geschäftsführung berichtet.

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

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

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

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

Finanzinstitute, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate werden im Konzern nicht eingesetzt.

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

Die Ergebnis- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen ist zufriedenstellend.

Die Auftragslage der FAAG und ihrer Tochtergesellschaften ist durch die Einbindung im Konzern ausreichend.

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für das Kerngeschäft der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH – das Bestandsmanagement – sind die Risiken gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandsquote konnte in dem abgelaufenen Geschäftsjahr nahezu auf dem Vorjahresniveau gehalten werden, befindet sich aber weiter auf einem niedrigen Niveau, da die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Frankfurt nach wie vor stabil ist.

Es bestehen Risiken bei Ausfällen von Mietforderungen, denen die Unternehmen jedoch durch rechtzeitige Gegenmaßnahmen gegenüberstehen, so dass sich hieraus keine wesentlichen Einflüsse auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und 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 gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet, wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Beides, das Bauträgergeschäft und das Bestandsmanagement, 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.

Eine Verbesserung der Ertragschancen sieht die Gesellschaft auch durch den weiterhin hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (insbesondere die Durchführung von CO₂-reduzierenden Maßnahmen), 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 2012 bis 2016 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 30. April 2012

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Dr. Westphal

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	1.355.015,62	1.669.482,93
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.124.387.364,07	1.106.203.829,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	190.160.372,87	198.025.191,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.521.273,64	24.926.378,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	409.581,75	409.581,75
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.809.582,00	6.270.584,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	3.311.075,00	3.083.269,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.674.303,27	5.103.387,11
8. Anlagen im Bau	103.593.016,53	59.675.078,84
9. Bauvorbereitungskosten	12.934.874,85	7.188.868,18
10. Geleistete Anzahlungen	2.625.832,53	0,00
	1.464.427.276,51	1.410.886.168,60
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.621,72	0,00
2. Beteiligungen	4.992.578,84	2.856.851,03
3. Sonstige Ausleihungen	8.211,84	9.849,00
4. Andere Finanzanlagen	10.655,65	10.655,65
	5.100.068,05	2.877.355,68
	1.470.882.360,18	1.415.433.007,21
B. UMLAUFVERMÖGEN		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	18.401.771,61	11.654.356,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.496.207,45	0,00
3. Andere unfertige Leistungen	103.459.057,88	108.418.977,04
4. Andere Vorräte	294.344,16	273.072,93
	123.651.381,10	120.346.406,47
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	4.805.200,21	5.070.052,42
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.209.518,05	1.853.810,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	390.456,13	399.184,24
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.421.422,66	5.925.194,04
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.311.842,78	4.863.827,78
6. Forderungen gegen Gesellschafter	82.669.036,28	52.017.878,56
7. Sonstige Vermögensgegenstände	118.130.946,27	94.190.326,71
	218.938.422,38	164.320.273,75
<i>III. Flüssige Mittel</i>		
Schecks, Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	44.723.343,67	16.227.825,38
	386.513.147,15	300.894.505,60
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	1.208,00	6.455,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.615.094,05	4.709.034,78
	4.616.302,05	4.715.489,78
	1.862.811.809,38	1.721.043.002,59

Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä.	134.299.636,85	124.253.653,24
davon gegenüber Gesellschafter (€ 130.242.655,70; Vorjahr € 120.730.321,11)		
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	283.451,39	357.842,79
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	32.153.824,41	32.459.589,24
Übriges Treuhandvermögen (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	37.095.259,38	35.329.732,57

PASSIVA	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
A. EIGENKAPITAL		
<i>I. Gezeichnetes Kapital</i>	102.532.230,00	102.532.230,00
<i>II. Kapitalrücklage</i>	48.039.518,81	48.039.518,81
<i>III. Andere Gewinnrücklagen</i> (davon € 50.711.169,83 Umgliederung aus Sonderposten mit Rücklageanteil)	324.649.032,86	286.649.032,86
<i>IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</i>	47.425.332,93	47.425.332,93
<i>V. Konzernbilanzgewinn</i>	71.319.215,14	58.835.484,03
<i>VI. Anteil anderer Gesellschafter</i>	6.629.938,23	6.634.272,77
	600.595.267,97	550.115.871,40
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.338.968,00	14.745.081,00
2. Steuerrückstellungen	33.210.991,71	29.553.581,92
3. Sonstige Rückstellungen	35.818.573,28	40.032.814,95
	83.368.532,99	84.331.477,87
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	662.072.029,04	606.495.905,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	282.817.572,65	270.680.374,68
3. Erhaltene Anzahlungen	129.134.913,42	116.469.849,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.220.280,76	7.779.486,18
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.791,86	23.958,35
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.307.374,68	56.321.011,25
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	622.339,09	332.619,38
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (€ 1.609.303,41; Vorjahr € 2.265.825,98) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 36.600,41; Vorjahr € 67.440,62)	29.525.035,42	20.126.520,07
	1.170.729.336,92	1.078.229.725,32
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	8.118.671,50	8.365.928,00
	1.862.811.809,38	1.721.043.002,59
Empfangene und weitergeleitete Mittel für verschiedene im Namen und für Rechnung der Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben u. Ä.	134.299.636,85	124.253.653,24
davon gegenüber Gesellschafter (€ 130.242.655,70; Vorjahr € 120.730.321,11)		
Hausverwaltung „Hospital zum heiligen Geist“	283.451,39	357.842,79
Treuhandvermögen städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“	32.153.824,41	32.459.589,24
Übriges Treuhandvermögen (Kauttionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)	37.095.259,38	35.329.732,57

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2011 BIS 31.12.2011

	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	391.705.897,38	378.027.392,75
b) aus Verkaufsgrundstücken	1.225,95	10.973.552,67
c) aus Betreuungstätigkeit	1.101.527,47	1.038.229,15
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.058.421,82	18.310.875,84
	406.867.072,62	408.350.050,41
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-643.876,02	2.235.523,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.431.308,82	5.533.733,42
4. Sonstige betriebliche Erträge	18.182.529,01	16.250.677,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	213.947.991,31	220.604.150,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.541.312,58	9.777.626,89
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.185.805,72	6.615.820,51
	226.675.109,61	236.997.598,11
6. Rohergebnis	201.161.924,82	195.372.387,33
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	42.936.966,23	41.556.259,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	11.637.235,80	11.569.058,96
	54.574.202,03	53.125.318,46
8. Abschreibungen auf		
a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	52.084.003,22	55.406.868,81
b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	150.000,00	0,00
	52.234.003,22	55.406.868,81
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.199.027,81	16.073.647,53
10. Erträge aus Beteiligungen	438.381,16	1.165.361,84
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	356,88	1.196,04
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.905.699,04	2.411.531,32
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	173.336,49	200.000,00
14. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	25.740.135,31	25.318.150,89
15. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	57.585.657,04	48.826.490,84
16. Außerordentliche Erträge	0,00	170.609,86
17. Außerordentliche Aufwendungen	302.809,00	315.166,00
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.628.091,27	2.863.240,26
19. Sonstige Steuern	22.395,55	71.791,19
20. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	53.632.361,22	45.746.903,25
21. Gewinnvortrag	17.798.876,80	13.204.938,20
22. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne	112.022,88	116.357,42
23. KONZERNBILANZGEWINN	71.319.215,14	58.835.484,03

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Stand	Zugang
	01.01.11 EUR	EUR
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	9.473.297,46	766.658,94
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.189.255.286,19	28.437.623,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	420.893.260,65	1.551.421,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.049.093,17	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	496.909,35	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	11.116.440,67	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	10.132.159,88	167.627,46
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.888.055,01	1.124.373,44
8. Anlagen im Bau	59.675.078,84	64.684.630,67
9. Bauvorbereitungskosten	7.188.868,18	10.119.730,71
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.625.832,53
	2.759.695.151,94	108.711.239,68
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	90.072,77
2. Beteiligungen	3.056.851,03	1.870.683,14
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	9.849,00	0,00
5. Andere Finanzanlagen	10.655,65	0,00
	3.077.355,68	1.960.755,91
	2.772.245.805,08	111.438.654,53

				Abschreibungen		
Zugang aus der Equity-Bewertung EUR	Abgang EUR	Umbuchung (+)(-) EUR	Stand 31.12.11 EUR	Stand 01.01.11 EUR	Zugang EUR	
0,00	65.692,69	0,00	10.174.263,71	7.803.814,53	1.074.253,00	
0,00	2.598.735,68	29.629.908,44	2.244.724.082,02	1.083.051.456,91	39.109.706,55	
0,00	424.580,81	0,00	422.020.101,64	222.868.069,04	9.229.905,82	
0,00	1.846.442,37	-6.558.664,58	19.643.986,22	3.122.714,34	0,00	
0,00	0,00	0,00	496.909,35	87.327,60	0,00	
0,00	80.729,66	0,00	11.035.711,01	4.845.556,67	382.775,39	
0,00	0,00	430.479,06	10.730.266,40	7.048.890,88	373.167,33	
0,00	852.740,27	0,00	33.159.688,18	27.784.967,90	1.901.322,49	
0,00	0,00	-20.766.692,98	103.593.016,53	0,00	0,00	
0,00	1.638.694,10	-2.735.029,94	12.934.874,85	0,00	12.872,64	
0,00	0,00	0,00	2.625.832,53	0,00	0,00	
0,00	7.441.922,89	0,00	2.860.964.468,73	1.348.808.983,34	51.009.750,22	
0,00	1.451,05	0,00	88.621,72	0,00	0,00	
438.381,16	0,00	0,00	5.365.915,33	200.000,00	173.336,49	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	1.637,16	0,00	8.211,84	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	10.655,65	0,00	0,00	
438.381,16	3.088,21	0,00	5.473.404,54	200.000,00	173.336,49	
438.381,16	7.510.703,79	0,00	2.876.612.136,98	1.356.812.797,87	52.257.339,71	

	Buchwert				
	Abgang	Umbuchung	Stand	Stand	Stand
	EUR	(+)(-) EUR	31.12.11 EUR	31.12.11 EUR	Vorjahr EUR
	58.819,44	0,00	8.819.248,09	1.355.015,62	1.669.482,93
	1.824.445,51	0,00	1.120.336.717,95	1.124.387.364,07	1.106.203.829,28
	238.246,09	0,00	231.859.728,77	190.160.372,87	198.025.191,61
	1,76	0,00	3.122.712,58	16.521.273,64	24.926.378,83
	0,00	0,00	87.327,60	409.581,75	409.581,75
	2.203,05	0,00	5.226.129,01	5.809.582,00	6.270.884,00
	2.866,81	0,00	7.419.191,40	3.311.075,00	3.083.269,00
	1.200.905,48	0,00	28.485.384,91	4.674.303,27	5.103.087,11
	0,00	0,00	0,00	103.593.016,53	59.675.078,84
	12.872,64	0,00	0,00	12.934.874,85	7.188.868,18
	0,00	0,00	0,00	2.625.832,53	0,00
	3.281.541,34	0,00	1.396.537.192,22	1.464.427.276,51	1.410.886.168,60
	0,00	0,00	0,00	88.621,72	0,00
	0,00	0,00	373.336,49	4.992.578,84	2.856.851,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	8.211,84	9.849,00
	0,00	0,00	0,00	10.655,65	10.655,65
	0,00	0,00	373.336,49	5.100.068,05	2.877.355,68
	3.340.360,78	0,00	1.405.729.776,80	1.470.882.360,18	1.415.433.007,21

Übriges Treuhandvermögen bei der Fraspa (Kautionen in Form von Einlagen und gesperrten Sparbüchern)

	2011	2010	2009	2008
	EUR	EUR	EUR	EUR
ABG	15.489.390,33	14.718.570,74	13.660.930,73	12.510.948,09
WOHNHEIM	10.374.941,19	10.066.090,89	9.574.956,81	9.233.803,76
Hellerhof	3.950.666,06	3.769.159,05	3.600.722,59	3.415.771,40
MIBAU	1.251.149,37	1.163.134,97	1.120.044,46	1.061.305,89
	31.066.146,95	29.716.955,65	27.956.654,59	26.221.829,14
FAAG	6.029.112,43	6.064.114,04	5.424.128,15	4.998.209,21
	37.095.259,38	35.781.069,69	33.380.782,74	31.220.038,35

KONZERN-ANHANG 2011

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS:

Allgemeines

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2011 sind nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angewandt. Abweichend von der Formblattverordnung werden bei den Aktiva der Posten „Andere Finanzanlagen“, bei den Passiva zusätzlich der Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ gesondert sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

Die nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. Wahlrechten bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringenden Vermerke sind im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

Die Konzernbilanzierungsrichtlinien wurden von den Konzerngesellschaften bei der Erstellung ihrer Einzelabschlüsse beachtet.

Die FAAG als Tochterunternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH ist ihrerseits Mutterunternehmen. Von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB hat die FAAG Gebrauch gemacht und keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 erstellt.

Die Muttergesellschaft als Organträger garantiert den außenstehenden Anteilseignern der Organgesellschaften – mit Ausnahme der FAAG – eine Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG.

Konsolidierungskreis

Die FRANKFURT HOLDING GmbH (bis 31. Dezember 1995 Muttergesellschaft) wurde am 19. Dezember

1996 (Eintragung in das Handelsregister) auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (bis 31. Dezember 1995 Tochtergesellschaft) verschmolzen. Gleichzeitig wurde eine Umfirmierung in ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, durchgeführt. Die Gesellschaft ist das Mutterunternehmen i. S. d. § 290 HGB.

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss der Muttergesellschaft die Abschlüsse von 12 (Vorjahr neun) inländischen Gesellschaften einbezogen, bei denen der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB) zusteht. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

- Die SAALBAU GmbH wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 15. September 2011 rückwirkend zum 1. April 2011 auf die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH verschmolzen.
- Mit Eintragung in das Handelsregister am 16. Juni 2011 wurde die SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, neu gegründet. Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH hält 100 % der Gesellschaftsanteile. Es besteht seit dem 15. Juli 2011 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Die Gesellschaft wurde im Gründungszeitpunkt erstkonsolidiert.
- Mit Eintragung in das Handelsregister am 22. August 2011 wurden insgesamt sechs neue Gesellschaften gegründet, die ABG Erste bis Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH sowie die ABG Erste bis Dritte Kulturcampus Frankfurt GmbH & Co. KG. Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH hält 100 % der Anteile aller Gesellschaften. Auf die Erstkonsolidierung der drei Komplementärgesellschaften wurde aufgrund deren untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verzichtet. Die drei Kommanditgesellschaften wurden jeweils im Gründungszeitpunkt erstkonsolidiert.

Aus den Veränderungen des Konsolidierungskreises ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main, die MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, die ABGnova, Frankfurt am Main, sowie die Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, wurden unverändert zum Vorjahr nach der Equity-Methode bewertet. Wegen der zunehmenden Bedeutung für die Ertragslage des Konzerns wurde zudem erstmals die CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, nach der Equity-Methode bewertet. Im Vorjahr wurde hierauf aufgrund der untergeordneten Bedeutung noch verzichtet. Die Anschaffungskosten belaufen sich zum 31.12.2011 auf T€ 512,5. Das anteilige Eigenkapital beträgt zum 31.12.2011 T€ 364,3.

Die nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen weisen zum 31.12.2011 insgesamt Vermögensgegenstände i. H. v. T€ 33.801,0 sowie Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 26.775,3 auf.

Im Berichtsjahr ist die book-n-drive mobilitätssysteme GmbH, Wiesbaden, als assoziiertes Unternehmen neu hinzugekommen.

Die 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 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 erfolgt bei Erstkonsolidierungen vor dem 1. Januar 2010 weiterhin nach der **Buchwertmethode** gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Hierbei wird das anteilige Eigenkapital der Tochterunternehmen mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum **Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung** verrechnet. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände

und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile an der Hellerhof GmbH in 2006 entstandene aktivische Unterschiedsbetrag (T€ 674) wird offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Bei Erstkonsolidierungen nach dem 1. Januar 2010 wird bei der Kapitalkonsolidierung aufgrund der Neuregelungen nach BilMoG die so genannte Neubewertungsmethode angewandt.

Die Equity-Bilanzierung erfolgt ebenfalls nach der Buchwertmethode. Die Bewertung erfolgt auf Basis des vorliegenden Jahresabschlusses per 31. Dezember 2011 des assoziierten Unternehmens.

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 2011, erstellt.

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

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierungsmethoden:

Die in den Konzernrichtlinien vorgegebenen Bilanzierungsmethoden wurden von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen angewandt.

Bewertungsmethoden:

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

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

Investitions- und Baukostenzuschüsse – soweit erhalten – 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 Jahren linear abgeschrieben. Bei den Außenanlagen wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt. Ältere Gebäude werden zum Teil degressiv abgeschrieben.

Soweit erforderlich, werden auch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

anteilig linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren vorgenommen.

Geringwertige Anlagegüter wurden entsprechend den in 2008 und 2009 steuerlich geltenden Vorschriften als Sammelposten aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. In 2011 wurden die geringwertigen Wirtschaftsgüter wieder in voller Höhe abgeschrieben. Aus dieser Änderung ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lage der Gesellschaften.

Die nicht konsolidierten **Anteile an verbundenen Unternehmen** sind zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Beteiligungen werden, soweit diese nach der Equity-Methode bewertet werden, auch die Eigenkapitalveränderungen des Geschäftsjahres berücksichtigt. Der Ansatz der **Sonstigen Ausleihungen** erfolgte zum Nennwert oder zum niedrigeren Barwert.

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

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

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

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

Bei den **Forderungen aus Vermietung** und den **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** wurde dem Delkreder-Risiko durch Einzelwert-

berichtigungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Im Übrigen sind die **Forderungen, die Sonstigen Vermögensgegenstände und die Flüssigen Mittel** mit dem Nennwert angesetzt.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat November 2011 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 5,14 %. 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 **Steuerrückstellungen** betreffen latente Steuern, Ertragsteuern und sonstige Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Dabei sind künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gem. § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr verpflichtend vorzunehmen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Der passivische Rechnungsabgrenzungsposten enthält nur Erträge, die in einem bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag anfallen.

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel auf Seite 71–73 zu ersehen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 82.177,6) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 21.281,4) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

- Forderungen aus der Vermietung (T€ 41,4 [Vorjahr T€ 483,7])
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen (T€ 876,8 [Vorjahr T€ 0,0])
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit (T€ 0,0 [Vorjahr T€ 394,7])
- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 503,9 [Vorjahr T€ 121,4])
- Sonstige Vermögensgegenstände (T€ 8.605,5 [Vorjahr T€ 5.970,3])

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen drei kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main, (T€ 100.000), geleistete Sicherheiten an Lieferanten, Sachleistungsansprüche, Forderungen an Auftraggeber sowie andere Schadenersatz- und Kostenerstattungsansprüche.

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

Eigenkapital

Das Stammkapital (gezeichnete Kapital) beträgt am Bilanzstichtag T€ 102.532,2 (Vorjahr T€ 102.532,2). Gesellschafter sind die Stadt Frankfurt am Main mit T€ 102.530,2 und die AXA Bank AG, Köln, mit T€ 2,0.

Im Geschäftsjahr wurden T€ 3.036,6 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main ausgeschüttet.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil ist im Konzernabschluss i. H. v. T€ 50.711,2 unter dem Posten Andere Gewinnrücklagen ausgewiesen.

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

Rückstellungen

Von den **Pensionsrückstellungen** entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T€ 8.319,0. Aus der Erstanwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	
	€	€	
Stand am 1. Januar 2010	102.532.230,00	48.039.518,81	
Kapitalerhöhung			
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter			
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			
Übrige Veränderungen			
Konzernjahresüberschuss			
Veränderungen Anteile Dritter			
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter			
Veränderung des Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung			
Stand am 31. Dezember 2010/1. Januar 2011	102.532.230,00	48.039.518,81	
Kapitalerhöhung			
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter			
Zuführung zu den Gewinnrücklagen			
Übrige Veränderungen			
Konzernjahresüberschuss			
Veränderungen Anteile Dritter			
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter			
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung			
Stand am 31. Dezember 2011	102.532.230,00	48.039.518,81	

für die Rückstellungen von Pensionen resultiert ein Unterdeckungsbetrag von T€ 4.445. Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch und verteilt den Aufwand aus der Umstellung linear über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2011 wurden T€ 303 als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf T€ 3.846.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern (T€ 28.369,8), die überwiegend den Steueranteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil betreffen.

Im Berichtsjahr sind im Steuerergebnis Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für latente Steuern aus im Berichtsjahr vorgenommenen HBIL- und Konsolidierungsbuchungen in Höhe von T€ 183,2 erfasst.

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

	T€
Gewährleistung	1.980,6
Modernisierungsmaßnahmen	4.070,0
Instandhaltung	402,0
Ausstehende Rechnungen	1.917,8
Betriebskosten	18.519,0
Persönliche Verwaltungsaufwendungen	6.437,5
Andere	2.491,7
	35.818,6

Gewinnrücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Unterschiedsbetrag aus der Kapital- konsolidierung	Konzern- eigenkapital
€	€	€	€	€
249.040.752,15	6.634.272,77	50.169.634,67	47.425.332,93	503.841.741,33
				0,00
		-2.964.696,47		-2.964.696,47
34.000.000,00		-34.000.000,00		0,00
3.608.280,71				3.608.280,71
	116.357,42	45.630.545,83		45.746.903,25
	-116.357,42			-116.357,42
				0,00
286.649.032,86	6.634.272,77	58.835.484,03	47.425.332,93	550.115.871,40
				0,00
		-3.036.607,23		-3.036.607,23
38.000.000,00		-38.000.000,00		0,00
				0,00
	112.022,88	53.520.338,34		53.632.361,22
	-116.357,42			-116.357,42
				0,00
324.649.032,86	6.629.938,23	71.319.215,14	47.425.332,93	600.595.267,97

Verbindlichkeiten

Art und Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sowie Art und Form ihrer Sicherheiten ergeben sich aus dem 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 vorausgezahlten Mieten und abgerechneten Mietnebenkosten erfasst.

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

	€	€
	31.12.2011	31.12.2010
Unfertige Leistungen	8.655.491,39	8.538.736,47
Forderungen aus		
Vermietung	100.492,39	156.707,86
Betreuungstätigkeit	4.731,45	0,00
anderen Lieferungen und Leistungen	1.908.226,72	1.513.121,58
Sonstige Vermögensgegenstände	209.036,06	14.776,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	261.533.431,68	254.578.201,95
Erhaltene Anzahlungen	7.673.769,70	6.848.923,71
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	36.369,05	130.144,38
Lieferungen und Leistungen	2.355.994,16	1.214.868,61
Sonstige Verbindlichkeiten	2.330.053,81	3.796.022,35

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten (T€ 300.910 [Vorjahr T€ 294.178]), Umlagen und Gebühren (T€ 90.134 [Vorjahr T€ 83.071]), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse (T€ 160 [Vorjahr T€ 279]) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 502 [Vorjahr T€ 499]).

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Summe der Verbindlichkeiten EUR	Restlaufzeit			Davon gesichert EUR	Art und Form der Sicherheit
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
gegenüber Kreditinstituten	662.072.029,04 (606.495.905,58)	28.274.381,60 (26.063.274,70)	105.466.774,12 (95.473.972,30)	528.330.873,32 (484.958.658,58)	613.994.177,36 (589.582.353,02)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	282.817.572,65 (270.680.374,68)	6.597.902,81 (6.337.400,40)	25.561.252,69 (24.458.295,03)	250.658.417,15 (239.884.679,25)	281.548.339,94 (269.545.700,88)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	129.134.913,42 (116.469.849,83)	129.134.913,42 (116.469.849,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	9.220.280,76 (7.779.486,18)	9.220.280,76 (7.779.486,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Betreuungstätigkeit	29.791,86 (23.958,35)	29.791,86 23.958,35	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	57.307.374,68 (56.321.011,25)	57.016.636,11 (48.673.531,85)	290.738,57 (7.647.479,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	622.339,09 (332.619,38)	622.339,09 (332.619,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	29.525.035,42 (20.126.520,07)	29.524.470,06 (20.094.639,38)	565,36 (31.880,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.170.729.336,92 (1.078.229.725,32)	260.420.715,71 (225.774.760,07)	131.319.330,74 (127.611.627,42)	778.989.290,47 (724.843.337,83)	895.542.517,30 (859.128.053,90)	

(in Klammern jeweils Vorjahr)

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind unter anderem T€ 5.208 (Vorjahr T€ 1.698) Erträge aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 2.811 (Vorjahr T€ 3.707), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 1.964 (Vorjahr T€ 825) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 797 (Vorjahr T€ 1.779), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 1.894 (Vorjahr T€ 2.253) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadensersatzleistungen von T€ 3.143 (Vorjahr T€ 3.682) enthalten.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	T€	Vorjahr T€
Betriebskosten	90.070,2	97.303,1
Instandhaltung	103.149,9	102.559,4
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.727,9	20.741,6
	213.948,0	220.604,1

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

Die **Aufwendungen für die Altersversorgung** belaufen sich auf T€ 3.500,4 (Vorjahr T€ 3.065,7).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** enthalten Abschreibungen auf das Umlaufvermögen i. H. v. T€ 150,0.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen Zuschreibungen auf die Beteiligungen an der MainWERT GmbH, an der Merton Wohnprojekt GmbH sowie der ABGnova GmbH im Rahmen der Equity-Bewertung.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** betreffen Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert an der Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und der CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten.

Unter den **außerordentlichen Aufwendungen** werden nach § 277 Abs. 4 HGB die Aufwendungen ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Bei den Aufwendungen handelt es sich um den Aufstockungsbetrag (1/15) aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG (T€ 302,8) sowie um sonstige Rückstellungsanpassungen nach BilMoG.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer, Steuererstattungen für frühere Jahre sowie Aufwendungen aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T€ 183,2).

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

ERGÄNZENDE ANGABEN

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

	T€	Vorjahr T€
Neubauten und Modernisierung	158.033,9	121.467,7
Erbbauzinsverpflichtungen	45.898,9	38.236,4
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	31.394,6	28.718,9
	235.327,6	188.423,0

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2011 in Höhe von € 12,2 Mio (Vorjahr € 17,5 Mio).

Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus Bürgschaften. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft. Des Weiteren besteht eine Avalkreditvereinbarung von T€ 500,0, die zum Stichtag in Höhe von T€ 305,0 in Anspruch genommen wurde.

Im Geschäftsjahr 2011 waren im Konzern durchschnittlich 919 (Vorjahr 874) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 816 vollzeit- und 103 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr unverändert zum Vorjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 207,7, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 15,5 und für sonstige Leistungen auf T€ 0,00.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 563,9 (Vorjahr T€ 532,0). Geschäftsführer waren im Berichtsjahr:

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender), Frankfurt am Main

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Hans-Jürgen Bosinger (bis 31. Dezember 2011), Frankfurt am Main

Rechtsanwalt Dr. jur. Constantin Westphal, Frankfurt am Main

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T€ 799,8 (Vorjahr T€ 813,9) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2011 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 4,2 (Vorjahr T€ 3,6).

Frankfurt am Main, 30. April 2012

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Dr. Westphal

KONZERNGESELLSCHAFTEN UND WESENTLICHE BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN

Name und Sitz		Höhe des Anteils am Kapital %	Eigen- kapital T EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres T EUR	Stichtag der vorliegenden Information	Anteilseigner
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen						
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	86,83	39.705,7	2.685,8	31.12.11	ABG
Frankfurter Aufbau-AG, Frankfurt am Main *)	1)	96,80	70.545,4	35.570,7	31.12.11	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	92,09	25.150,7	593,6	31.12.11	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main (***)	1)	98,81	96.316,1	5.745,6	31.12.11	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	24,8	-0,2	31.12.11	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	24,8	-0,2	31.12.11	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main		100,00	24,8	-0,2	31.12.11	ABG
ABG Erste Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		100,00	24,3	-0,4	31.12.11	ABG
ABG Zweite Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		100,00	24,3	-0,4	31.12.11	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main		100,00	24,4	-0,4	31.12.11	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH (vormals: SAALBAU GmbH), Frankfurt am Main		100,00	25,0	2,0	31.12.11	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	25,6	2.065,5	31.12.11	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	4.000,0	909,8	31.12.11	FAAG
ABG Projekte GmbH (vormals: Urbane Projekte GmbH), Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	25,0	174,0	31.12.11	FAAG
PH Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main (**)	1)	100,00	25,0	493,2	31.12.11	FAAG
2. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)						
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main		50,00	195,8	17,6	31.12.11	ABG
book-n-drive, Wiesbaden		33,33	110,5	18,5	31.12.11	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main		50,00	728,5	-5,9	31.12.11	ABG
MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen		50,00	1.404,3	90,7	31.12.11	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main		50,00	4.891,1	768,4	31.12.11	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		50,00	-194,1	1.397,4	31.12.11	FAAG
3. Sonstige Beteiligungen						
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		40,00	5.918,0	33,8	31.12.10	Hellerhof (20,0 %); ABG (20,0 %)

*) Ergebnisabführungsvertrag mit der ABG; Ergebnisse vor der Gewinnabführung

**) Ergebnisabführungsvertrag mit der FAAG; Ergebnisse vor der Gewinnabführung

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG

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

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 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer 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 (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen 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 Geschäftsführer 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 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Frankfurt am Main, den 30. April 2012

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Raimund Kleine, Wirtschaftsprüfer
gez. ppa. Dirk Fischer, Wirtschaftsprüfer

Impressum

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

Konzept und Gestaltung:

Karnath & Partner GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main

Text:

Andreas Mauritz, Jockgrim

Fotografie:

Seite 04, 11: ABG FRANKFURT HOLDING;
Seite 08: Dirk Dick;
Seite 09: Alexander Noller;
Seite 08/09, 16: Animation Campus Bockenheim;
alle anderen Bilder Jochen Müller, Frankfurt am Main

Druck:

Schmidt & more Drucktechnik GmbH,
Ginsheim-Gustavsburg

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Elbestraße 48
60329 Frankfurt am Main

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

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

