



GESCHÄFTSBERICHT 2013

ABG FRANKFURT HOLDING

Kennzahlen 2013

Entwicklung wesentlicher Abschlussdaten

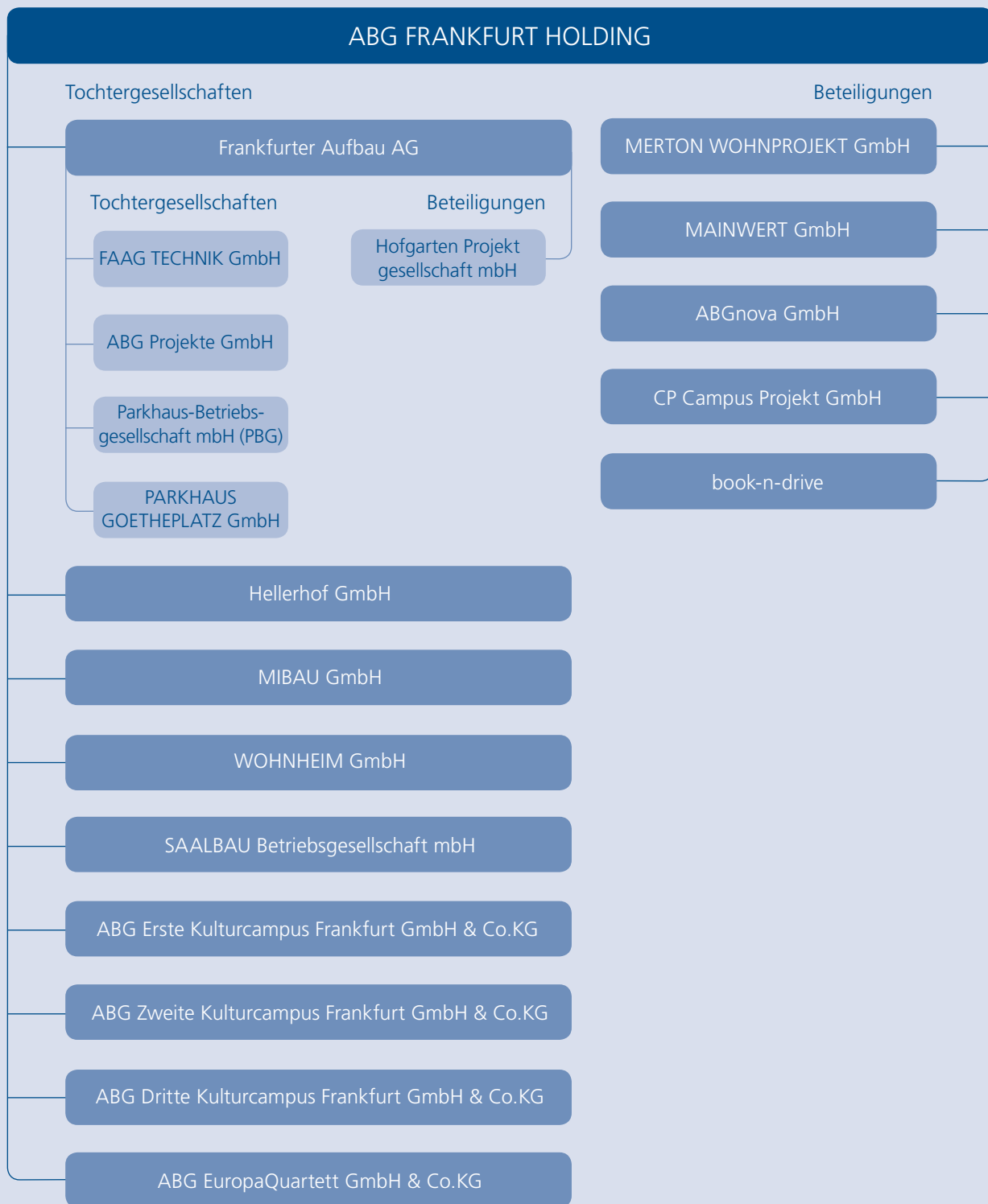
	2013	2012	2011	2010	2009
Wohnungen (Anzahl)	50.269	49.672	49.497	49.776	49.444
Gewerbliche Einheiten und sonstige Objekte (Anzahl)	953	949	905	911	1.370
Parkplätze (Anzahl)	29.650	28.723	28.717	28.962	28.274
Mitarbeiter (Anzahl) Ø	812	840	872	874	882
Instandhaltung (TEUR)	108.939	110.245	103.150	102.559	111.572
Investitionen (TEUR)	131.719	128.757	111.439	92.158	56.974
Anlagevermögen (TEUR)	1.693.727	1.553.779	1.470.882	1.415.433	1.378.424
Mittel- und langfristige Fremdmittel (TEUR)	930.313	924.427	924.647	867.200	886.835
EBITDA (TEUR)	150	131	131	126	114
Bilanzsumme (TEUR)	1.918.717	1.850.943	1.862.812	1.721.043	1.693.996
Konzernjahresüberschuss (TEUR)	64.982	49.971	53.632	45.747	37.585
Bilanzielle Eigenkapital-Quote (%)	36,8	34,9	32,2	32,0	29,7
Umsatzerlöse (TEUR)	451.023	428.862	406.867	408.350	409.946

GESCHÄFTSBERICHT 2013

ABG FRANKFURT HOLDING

Konzernstruktur

des ABG FRANKFURT HOLDING Konzerns



04	Konzernstruktur
06	Interview „Wir versorgen Frankfurt mit Wohnungen“ Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING
10	Projekte 2013
12	Aktiv-Stadthaus Speicherstraße
16	Hafeninsel Offenbach
18	Naxos
20	Studentisches Wohnen
22	Vereinsstraße
24	Riedberg
26	Wohnstadt Niederrad
28	Kulturcampus Frankfurt - Baulos 12
32	Abriss und Sprengung des AfE-Turms
34	Neubau ABG-Konzern-Zentrale
36	CityFlitzer bei book-n-drive
38	Europaviertel
40	Heinrich-Lübke-Siedlung
42	Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
43	Lagebericht 2013
50	Bilanz zum 31. Dezember 2013
52	Gewinn- und Verlustrechnung 2013
53	Anhang 2013
70	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
71	Bericht des Aufsichtsrates der ABG FRANKFURT HOLDING
72	Jahresabschluss: ABG FRANKFURT HOLDING Konzern
73	Konzernlagebericht
80	Konzern-Bilanz 2013
82	Gewinn- und Verlustrechnung
83	Konzern-Kapitalflussrechnung
84	Konzern-Eigenkapitalpiegel 2013
86	Konzern-Anhang 2013
98	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
99	Impressum

„Wir versorgen Frankfurt mit Wohnungen“

Interview mit Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG



Herr Junker, Frankfurt am Main wächst. Im Jahr 2025 sollen 725 000 Menschen in der Stadt leben. Diese Entwicklung gilt als zentrale Herausforderung kommunaler Politik. Was heißt das für die ABG FRANKFURT HOLDING?

Die Versorgung mit Wohnraum ist die zentrale Aufgabe der ABG FRANKFURT HOLDING. Wir sorgen dafür, dass energieeffizient und nachhaltig Wohnraum entsteht. Wir sind die Passivhausmacher. In diesem Sinne sehen wir uns dem Programm „Energiewende“ seit zwei Jahrzehnten verpflichtet. Mit dieser Technologie haben wir uns an die Spitze des Fortschritts im Zusammenhang mit Energieeffizienz gesetzt. Wohnen für Alle ist unser Leitmotiv. Das heißt: Unser Angebot an Wohnungen richtet sich an Sozialhilfeempfänger, Familien mit Kindern und Generaldirektoren. Wir bilden das gesamte Panorama ab, das sich in dieser Stadt entfaltet.

Es gab kritische Einwände zum Sozialwohnungsbau. Grundsätzlich, hieß es, sei das in der gesamten Bundesrepublik ein eklatant vernachlässigtes Gebiet. Trifft Sie diese fundamentale Kritik?

Von einer Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus kann meiner Ansicht nach bei der ABG FRANKFURT HOLDING überhaupt keine Rede sein. Sicherlich kann man bei allem immer sagen, dass es mehr sein dürfte. Aber der soziale Wohnungsbau nimmt in Frankfurt eine bedeutende Rolle ein. Wir betreiben das in klassischer Art und kümmern uns um das Mittelstandsprogramm. Gleichzeitig bieten wir der Kommune den Kauf von Belegrechten an und verlängern die Bindung von ganzen Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus. Frankfurt leistet viel für die Förderung von Wohnraum des sozialen Wohnungsbaus. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum. Frankfurt leistet mehr für den sozialen Wohnungsbau als andere Kommunen und auch das Land.

Die ABG betreibt nicht allein in Frankfurt am Main Wohnungsbau. Mittlerweile ist die ABG auch in Offenbach aktiv. Sehen Sie sich und Ihr Unternehmen als Botschafter der interkommunalen Kooperation in der Metropolregion?

Wir tun gut daran, nicht allein Frankfurt als Mittelpunkt der Metropolregion Rhein-Main zu betrachten. Das ist zwar richtig, erschließt aber nicht den gesamten Zusammenhang. Das Bild der Metropolregion entsteht erst über die Beziehungen zwischen einzelnen Städten und Gemeinden des Ballungsraums.

„Wir versorgen Frankfurt mit Wohnungen“

Interview mit Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG



Zu Frankfurt gehört Offenbach, über den Main sind beide Städte miteinander verbunden. Längst macht keiner mehr Scherze über „OF“, längst verstehen die meisten, dass Herausforderungen wie die Wohnungsversorgung nur als gemeinsames Anliegen zu schaffen sind. Über die guten Verbindungen des Öffentlichen Nahverkehrs ist die Metropolregion eng verbunden. Was mit der S-Bahn in kurzer Zeit zu erreichen ist, gehört zur Metropolregion. Deswegen nehmen wir uns perspektivisch andere Bauprojekte in Offenbach und in Friedberg vor. Konversion spielt dort für uns auf dem ehemaligen MAN-Gelände in Offenbach und auf dem früheren Areal der US-Armee in Friedberg eine große Rolle.

Frankfurt wächst als Standort der Bildung. Für Studenten aber bietet die Stadt wenig Wohnraum. Was können Sie machen?

Wir sorgen für neue Quartiere, denn was wir für junge Menschen Gutes tun, tun wir dieser Stadt Gutes. Deshalb haben wir beispielsweise an der Uni-Klinik neue Studentenwohnungen geschaffen.

Von dort aus können die Studenten die Straßenbahn nehmen oder auf Carsharing umsteigen. Kommt das Autoteilen voran?

Mit dem City-Flitzer bieten wir neue Autos zu günstigen Preisen an. Ein Euro pro Stunde, keine monatliche Grundgebühr, in der Nähe der eigenen Wohnung parken – book-n-drive trifft den Nerv jüngerer Menschen. Damit machen wir gemeinsam mit der Mainova AG diese Art von Mobilität in dieser Stadt zukunftsfähig.

Ein Projekt der Zukunft ist das Aktiv-Stadthaus. Stimmt Sie der Neubau in der Speicherstraße zuversichtlich?

Das ist ein Projekt in hoch verdichteter Lage mitten in der Stadt, mitten im Gutleut. Wir warten nicht auf die nächste Novelle der Energieeinsparverordnung, sondern setzen auf Innovation. Das Aktiv-Stadthaus ist eine Wegweisung in Richtung Energiewende: 74 Wohnungen in zentraler Lage Frankfurts. Ein Gebäude, das mehr Energie erzeugt, als die Bewohnerinnen und Bewohner verbrauchen. Das ist die Weiterentwicklung des Passivhauses. Dieses Projekt klingt nach Zukunft.

Das ist auch der Anspruch an das Projekt „Kulturcampus Frankfurt“, das ein bisschen ins Stocken geraten scheint.

Den Eindruck kann ich nicht teilen. Wir wollten zu einem frühen Zeitpunkt ein Signal für dieses bedeutende Projekt der Stadtentwicklung geben.

Deshalb gab es einen Wettbewerb, in dem zwei Aufgaben zu bewältigen waren: Die Planer sollten sich Gedanken über die Bebauung im nördlichen Teil des Baufelds 12 machen und gleichzeitig Ideen für eine Verbindung zur Kultur schaffen. Es ging darum, Arbeiten, Wohnen und Kultur zusammen zu bringen.

Wohnen, Mobilität und Energieeffizienz sollen bei Ihnen zusammenfinden. Mitunter auf ungewöhnlichen Wegen. Aus der Bürostadt Niederrad wollen Sie mit diesem Leitsatz ein neues Quartier machen. Klingt ein bisschen unmöglich?

Wir suchen den Wandel von der Bürostadt zum Standort des Wohnens. Angesichts der Knappheit an Wohnungen im boomenden Frankfurt am Main versuchen wir im Grunde Möglichkeiten zu nutzen, um Nischen zu erschließen. Entstehen soll an der Lyoner Straße ein neues Quartier, das auch Familien anspricht, die ihre kleinen Kinder in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Wohnungen in einen neuen Kindergarten schicken können. In einem zweiten Projekt entstehen neben Eigentumswohnungen, Studentenwohnungen und preisfreien Wohnungen auch Einkaufsmöglichkeiten für das gesamte Quartier.

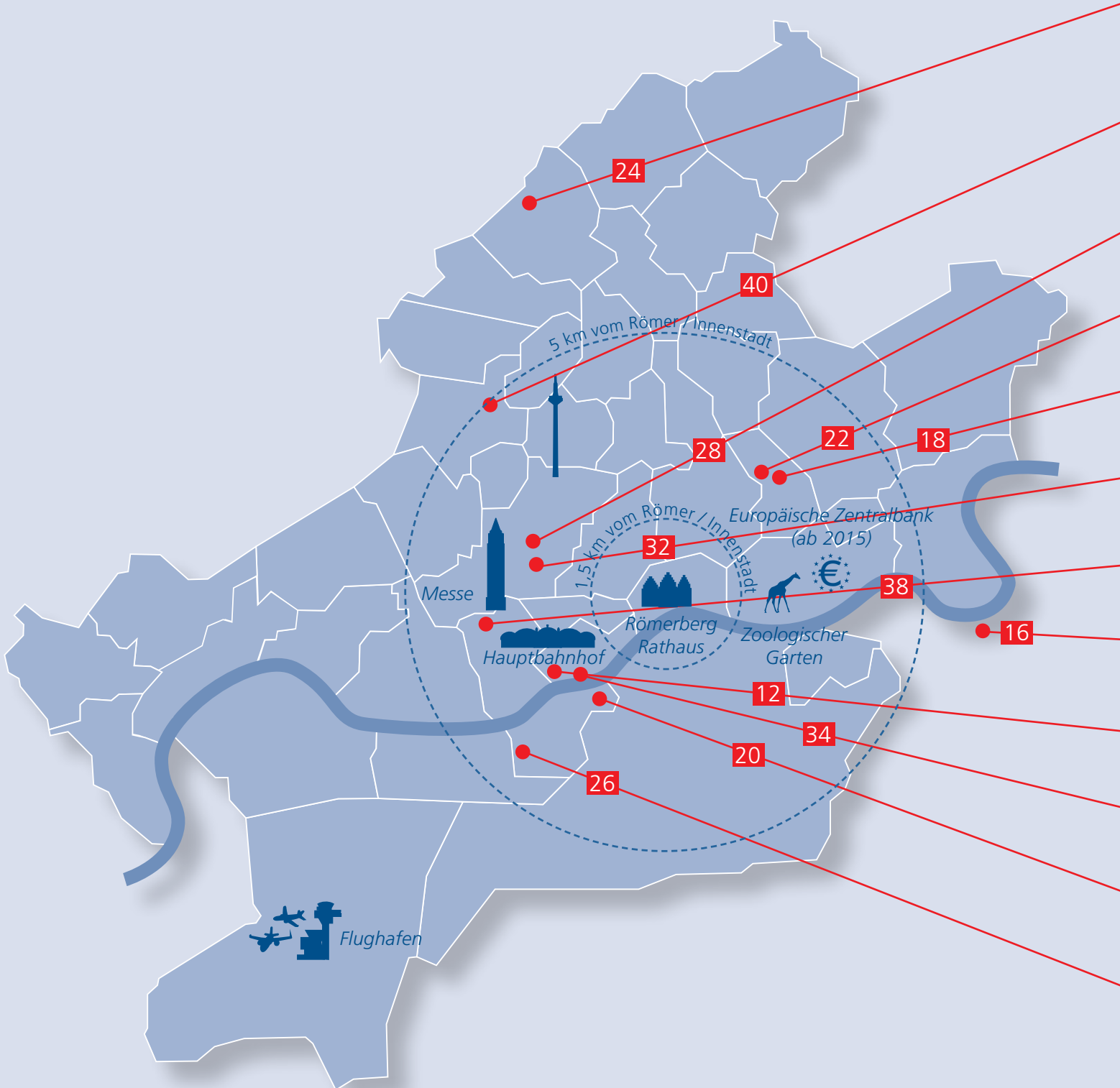
Freuen Sie sich auf das neue Quartier der ABG FRANKFURT HOLDING?

Wir bleiben in vertrauter Atmosphäre, ziehen gerade ein paar Straßen weiter in die Nähe des Hauptbahnhofes. Für den Neubau der Zentrale der ABG FRANKFURT HOLDING haben wir 2013 den Grundstein gelegt, Ende 2014 soll der Umzug in die Niddastraße sein.

„ Wohnen für alle
ist unser Leitmotiv “

Stadtgebiet Frankfurt am Main

Projekte 2013





12 Zukunft Wohnen

In Frankfurt entsteht das erste Aktiv-Stadthaus in zentraler Lage

16 Wohnen auf der Hafensinsel

Frankfurt baut in Offenbach

18 Zeitgemäße Gegenwart

Auf dem ehemaligen Naxos-Gelände entstand energieeffizienter Wohnraum

20 27 Quadratmeter Niederrad

ABG bietet neue Wohnungen für Studenten

22 Beliebt in Bornheim

Entlang der Vereinsstraße entstanden 150 Wohnungen

24 Wohnen und Wissen

Auf dem Riedberg entsteht Frankfurts neuester Stadtteil

26 Wandel der Bürostadt

ABG baut in der Lyoner Straße neuen Wohnraum

28 Erste Schritte

Anfänge für den Kulturcampus Frankfurt

32 Rückbau des AfE-Turms

Beginn des Abrisses

34 Umzug in die Niddastraße

Im Gallus bezieht die ABG ihr neues Domizil

36 Modern Autoteilen

Zur Zukunft des Carsharings in Frankfurt am Main

38 Wohnen für alle

In Zeiten der Knappheit erschließt die ABG das Europaviertel

40 Neue Zeiten für die Heinrich-Lübke-Siedlung

Mit der Sanierung entsteht für die Mieter ein Mittelpunkt

Projekte 2013

Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße



Das Gutleutviertel hat mit der Jahrhundertwende einen rasanten Wandel erlebt. Zum Main hin entstand ein neues Wohngebiet. Das Projekt hieß „Wohnen und Arbeiten am Fluß“. In dieser Zeit entstand auch der Westhafen-Tower. Er ist 109 Meter hoch und taugt zu einem Wahrzeichen der Stadt. Der Frankfurter nennt das schlichte Gebäude „das Gerippte“.

Seinen Namen hat das Gutleutviertel vom mittelalterlichen Gutleuthof, einem außerhalb der Stadtmauern gelegenen Spital für Leprakranke, das im Jahre 1286 erstmals erwähnt wird. Bis 1977 blieb das Gebäude in der Nachkriegszeit im Besitz der US Armee. Im Jahre 1985 renovierte man die Backsteinfassade des Gebäudekomplexes. 1994 wurde nach fünfjähriger Umbauzeit aus dem ehemaligen Militärbau ein Behördenzentrum. Ursprünglich zählte das Gutleut zu den industriellen Zonen der Stadt.

Zukunft Wohnen

In Frankfurt entsteht das erste Aktiv-Stadthaus in zentraler Lage

Frankfurt am Main, Speicherstraße. Eine Adresse, die man sich merken muss. Sie findet sich nicht irgendwo am Stadtrand. Frankfurt am Main, Speicherstraße, das ist ein Ort an dem die ABG FRANKFURT HOLDING das weltweit erste Aktiv-Stadthaus mit insgesamt 74 Wohnungen errichtet. Bis zum Sommer nächsten Jahres soll das Projekt im Gutleut realisiert werden.

Die Idee für dieses auch ästhetisch anspruchsvolle Projekt in der Nähe des Westhafens lieferte der Architekt Manfred Hegger. Er ist Professor an der Technischen Universität Darmstadt.

„Dieses Projekt klingt nach Zukunft“, sagt ABG-Geschäftsführer Frank Junker. Die ABG schaffe ein Mehrfamilienhaus, das mehr Energie erzeuge als für die Versorgung der Bewohner notwendig sei. Das Aktiv-Stadthaus steht gleichsam am vorläufigen Ende der Evolution der Energieeffizienz in den vergangenen drei Jahrzehnten.

Angefangen hatte dieser Prozess mit dem Ziel des Energiesparens. Damals standen sämtliche Überlegungen unter dem Schock der Ölkrise. Also wollte man Heizenergie sparen. Nach und nach warb man bei öffentlichen Gebäuden nicht anders als bei privaten Häusern für die Einsicht, dass sich mehr als 70 Prozent der Heizenergie durch verbesserte Wärmedämmung einsparen lässt. Zwei Drittel des gesamten Bestandes an Wohngebäuden in der Bundesrepublik stammen aus der Zeit vor 1978, sind also vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Der Bau von Passivhäusern markiert in dem Bemühen um Energieeffizienz



Projekt: Gutleut, Speicherstraße

74 Wohnungen
Fertigstellung Mitte 2015

Keine Heiz- und keine
Stromkosten für Mieter

Wärme aus Abwasser
Erdgeschoss zum Auftanken
der Emobile

Projekte 2013

Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße



einen Quantensprung. Die ABG FRANKFURT HOLDING machte Frankfurt zur Hauptstadt des Passivhauses: In den vergangenen anderthalb Jahrzehnten konnte das Unternehmen mehr als 2500 dieser besonders energieeffizienten Wohnungen fertigstellen. Die ABG versteht den Bau von Passivhäusern als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende.

Mit dem Aktiv-Stadthaus will das Unternehmen diesen Prozess voranbringen und setzt auf die Kombination aus einer gut gedämmten Gebäudehülle, effiziente Gebäudetechnik, regenerative Energien und sparsame Haushaltsgeräte im A+++-Standard: Mit der Miete sind die Kosten für das Heizen und den sparsamen Stromverbrauch abgegolten. „Mit diesem Projekt machen wir deutlich, dass die Gebäude-Richtlinie der Europäischen Union für das Jahr 2020 zu schaffen ist“, sagt ABG-Chef Junker.

Die Planer setzen für das Projekt auf photovoltaische Anlagen auf dem Dach und an den Fassaden. Gleich-

zeitig will man die Wärme aus dem Abwasser zurückgewinnen. Das Plus an Strom können die Bewohner des Hauses verwenden, um im Erdgeschoss Fahrzeuge des zur ABG gehörenden Car-Sharing-Anbieters book-n-drive zu nutzen. Die Fahrzeuge dienen auch als Speicher für überschüssigen Strom aus dem Gebäude.

Das Licht der Öffentlichkeit erblickte das Aktiv-Stadthaus 2012 auf der Expo Real. Auf der Immobilienmesse in München ließ es sich der damalige Bundesbauminister Peter Ramsauer nicht nehmen, das aus diesem Anlass eigens gefertigte Modell für das Gebäude zu präsentieren. „Mit diesem Projekt kommen wir in Richtung Energiewende weiter“, zeigte sich Minister Ramsauer überzeugt. „Von Frankfurt kann man wieder einmal etwas in Sachen Energieeffizienz lernen“, fügte der Frankfurter Bürgermeister Olaf Cunitz hinzu.

Speicherstraße, eine Adresse in Frankfurt, die man sich merken muss.



Energiegewinnung durch Photovoltaik (PV)

Die aus der Photovoltaik (PV) gewonnene elektrische Energie soll primär für die Nutzung im Gebäude zur Verfügung stehen. Steht mehr elektrische Energie aus der PV zur Verfügung als momentan in Wohnungen und Haustechnik genutzt werden kann, so soll der Energiespeicher geladen werden. Nur bei tatsächlichem Überschuss erfolgt die Rückspeisung in das öffentliche Netz.

Die Nutzung der elektrischen Energie aus dem Energiespeicher erfolgt ausschließlich in Zeiten mit geringem PV-Ertrag. Grundsätzlich erfolgt bei Bezug aus dem öffentlichen Netz kein Ladevorgang des Energiespeichers.

Es ist ein Energiespeicher mit etwa 250 kWh vorgesehen, das entspricht einem Eigennutzungsgrad des PV-Ertrages von rund 50 Prozent. Die Auswahl der Batterietechnologie erfolgte nach dem derzeitigen Stand der Technik mit Berücksichtigung von Lade- und Entladekennlinien mit Hinblick auf gegenseitigen Einfluss der Zellen bei „plötzlicher“ Alterung, Wirtschaftlichkeit (Austausch- bzw. Ladezyklen) und größtmöglicher Ausnutzung der Speicherkapazität (Kennlinienverlauf DOD bis SOC).

Als Speichertyp ist eine Lithium-Eisen-Phosphat-Batterie (LiFePO/LFP) vorgesehen.

Projekte 2013

Hafeninsel Offenbach



Wohnen auf der Hafeninself

Frankfurt baut in Offenbach

Frankfurt ist der Mittelpunkt einer dynamischen Metropolregion in der Bundesrepublik. Von der Fläche aus gesehen eine relative kleine Stadt. Anders als beispielsweise München. In diesem Zusammenhang könnte der über die Entwicklung seiner Stadt nachdenkende Frankfurter alsbald an Grenzen stoßen. Muss er aber gar nicht. Das Zauberwort heißt in diesem Zusammenhang „interkommunale Kooperation“ und meint das gemeinsame Wirken der Städte in zentralen Fragen, etwa dem Wohnungsbau. Ein Vorzeigeprojekt der „interkommunalen Zusammenarbeit“ entsteht auf der Hafeninself Offenbach: 178 Wohnungen, die die ABG FRANKFURT HOLDING in Passivhaus-Bauweise fertig gestellt hat.

„Urban, kulturnah, gemütlich – wer seinen Freunden noch mehr über das Leben im 21. Jahrhundert erzählen will, kann sich dafür auf der Hafeninself Offenbach inspirieren lassen“, hatte die ABG FRANKFURT HOLDING für das Eröffnungsfest im Norden der Stadt geworben. Die Wohnungen entstehen im Namen der Wohnungsbaugesellschaft unmittelbar am Ufer des Mains. Die erste Musterwohnung mit 122 Quadratmetern Wohnfläche war zum Eröffnungsfest im Frühjahr 2014 erstmals anzusehen. Besucher konnten einen Eindruck von der Wohnung mit vier Zimmern gewinnen. Es finden sich aber auch Wohnungen mit zwei und fünf Zimmern auf der Hafeninself, einem zentralen Entwicklungsgebiet Offenbachs für Wohnen, Bildung und Kultur. Aus dem Vollen schöpfen konnten aber vor allem die Städter, die nach einer Drei-Zimmer-Wohnung suchen. Sämtliche Wohnungen sind mit rustikalem Eichen-Parkett, modernen Bädern und Wintergärten oder Balkonen ausgestattet. Sie sind über Tiefgaragenplätze oder über einen der Stellplätze für Carsharing zu erreichen. Pro Quadratmeter kosten sie 10,75 Euro.

Nach diesen freifinanzierten Mietwohnungen in der Offenbacher Hafeninself, die Ende 2012 bereits im Rohbau fertig gewesen sind, machte die ABG in der Nachbarstadt einen weiteren städtebaulichen Anfang für ein neues, urbanes Quartier in der Christian-Pleiß-Straße. Dort will die ABG FRANKFURT HOLDING insgesamt 168 Wohnungen bauen. 118 von ihnen sollen freifinanziert sein. 50 Wohnungen entstehen als geförderte Wohnungen: Mit Mitteln des Landes Hessen 18 Wohnungen, bei denen die Stadt Offenbach das Belegungsrecht hat. 32 Wohnheiten werden von der Stadt Frankfurt belegt. Zu dem neuen Komplex gehören auch 168 Stellplätze in einer Tiefgarage. Sämtliche Wohnungen werden in umweltfreundlichem und modernem Passivhaus-Standard errichtet.

Die ABG FRANKFURT HOLDING hat das Areal erst kürzlich gekauft. Die Verhandlungen mit dem früheren Eigentümer MAN ROLAND hatten viel Zeit in Anspruch genommen. Ähnlich wie auf der ebenfalls früher industriell genutzten Hafeninself soll perspektivisch auf dem Gelände des ehemaligen Stammsitzes des Druckmaschinenherstellers eine Mixtur aus Büros, Wohnungen, Geschäften und Grünanlagen entstehen.

Die ABG will mit Projekten dieser Art die Entwicklung des Ballungsraums Rhein-Main voran bringen und in einer Zeit knappen Wohnraums zeigen, dass man mit guten Ideen über den Rand der eigenen Kommune schauen sollte.



Projekt: Hafeninself Offenbach

178 Wohnungen

Projektzeit:
2013 - 2015

Projekte 2013

Naxos





Zeitgemäße Gegenwart

Auf dem ehemaligen Naxos-Gelände entstand energieeffizienter Wohnraum

Zu Naxos fiel den Frankfurtern Fabrik ein. Das war zumindest früher so. Heute ist das anders. Ganz anders. Bei dem Stichwort Naxos denken die Frankfurter an zeitgemäßes Wohnen. In der Nähe der Innenstadt, guter Standort, Ostend, ein Viertel, das zu Beginn der Industrialisierung in Frankfurt einen ersten Boom erlebte. Heute schätzen urbane Stadtmenschen dieses Viertel.

Dort entstanden 116 Wohnungen. Für Mieter und Eigentümer. Sie wissen Balkone, Terrassen und als Bewohner der Erdgeschosse ihren Gartenanteil zu schätzen. Für die Versorgung mit Energie fallen ihnen keine üppigen Kosten an: Die 67 Eigentumswohnungen und die 49 Mietwohnungen entstanden in Passivhaus-Bauweise und nutzen den Zugang zur Geothermie.



Projekt: Naxos

Revitalisierung eines ehemaligen Industriegeländes

67 Eigentumswohnungen

49 Mietwohnungen

Passivhaus-Technologien in Kombination mit Geothermie

Projekte 2013

Studentisches Wohnen in Niederrad





27 Quadratmeter Niederrad

ABG bietet neue Wohnungen für Studenten

Zu Frankfurt soll den Menschen, die in die Stadt kommen, zuallererst Innovation einfallen. Deshalb bietet die ABG FRANKFURT HOLDING seit dem Start des Wintersemesters 13/14 für Studenten 54 Appartements an. Nach dem Umbau des früheren Personal-Wohnheims der Uni-Klinik in Niederrad konnten die Unterkünfte Anfang Oktober bezogen werden. Die Wohnungen finden sich in der Sandhofstraße 3 - 5. Sie sind 27,92 Quadratmeter groß und kosten inklusive Heizung, Strom und Internet-Anschluss 380 Euro.

Mit dem Umbau der ersten 54 Wohnungen in der Anlage ist der Anfang gemacht. Insgesamt finden sich in dem ehemaligen Personalwohnheim 215 Appartements. Weitere 54 Wohnungen kamen Anfang Dezember hinzu, der dritte und letzte Bauabschnitt ließ im Frühjahr des kommenden Jahres nicht lange auf sich warten.

Das Wohnheim entstand 1966. Es stand zuletzt sechs Jahre leer. Voraussetzung für die neue Nutzung des Gebäudes für studentisches Wohnen war die Änderung des Erbbauvertrages. Dies erreichte die ABG FRANKFURT HOLDING in Verhandlungen mit dem Land Hessen. Danach liefen im September 2012 die Umbauarbeiten an.

Die ABG nahm sich vor, die gerade für Studenten angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zügig zu entspannen. Das Angebot sprach sich unter dem wissenschaftlichen Nachwuchs schnell rum. Zumal bei der Lage der Wohnungen: Die Straßenbahn hält in unmittelbarer Nähe zum Mainufer direkt vor der Haustür.

Die Appartements gehörten zu einem Projekt intensiver Kooperation, das die Goethe-Universität und die ABG gemeinsam betrieben haben. Sie verabredeten, alles dafür zu tun, um aus pfiffigen jungen Leuten freundliche Botschafter Frankfurts zu machen.



Projekt: Studentenwohnheim

215 Appartements

Projektzeit:
2013 - 2015

Projekte 2013

Vereinsstraße





Beliebt in Bornheim

Entlang der Vereinsstraße entstanden 150 Wohnungen

Bornheimer wissen Kontinuität zu schätzen. Das dürfte einer der Gründe dafür sei, warum dieser innenstadtnahe Teil Frankfurts sich großer Beliebtheit erfreut. Bornheimer sind Neuem gegenüber aufgeschlossen, es soll aber durchaus an Früheres erinnern. Mit diesem Leitmotiv ist die ABG FRANKFURT HOLDING entlang der Vereinsstraße und der Straße An den Röthen im Frankfurter Stadtteil Bornheim vorgegangen und hat 150 Mietwohnungen in drei U-förmigen Bauten errichtet.

98 Wohnungen sind frei finanziert, während die übrigen 52 Wohnungen im Rahmen des Frankfurter Programms für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau gefördert werden. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 14.300 Quadratmeter. Die Wohngebäude aus den 1950er Jahren, die früher an diesem Ort standen, wiesen massive Bauschäden auf und wurden abgerissen. Sämtliche Mieter wurden sozialverträglich nach deren eigenen Wünschen in neue Wohnungen im Quartier oder andernorts versorgt.

Der Neubau, der von dem Architekturbüro Berghof & Haller geplant wurde, bietet ein breites Spektrum an unterschiedlich großen Wohnungen, die sich gleichmäßig über die Wohnhäuser verteilen. Besonderen Wert legte die ABG FRANKFURT HOLDING auf die Gestaltung der Außenanlagen.



**Projekt:
Vereinsstraße**

150 Wohnungen

Projekte 2013

Bebauung Riedberg, zwei Bauabschnitte





Wohnen und Wissen

Auf dem Riedberg entsteht Frankfurts neuester Stadtteil

Auf dem Riedberg beweist Frankfurt seine Zukunftsfähigkeit. Auf dem Riedberg werden einmal 16000 Menschen wohnen, Menschen, denen sich beste Aussichten auf die Zukunft bieten. Der Riedberg ist ein Modell für jede weitere Entwicklung der Stadt. Das Quartier zwischen den beiden Frankfurter Stadtteilen Niederursel und Kalbach grenzt an die nördlichen Nachbarstädte Oberursel und Bad Homburg.

Seit 2001 entsteht im Nordwesten Frankfurts der neue Stadtteil. Ein Quartier des Wohnens. Und ein Quartier des Wissens: Zum Riedberg gehört der nahezu vollendete naturwissenschaftliche Campus der Goethe-Universität, Life-Science-Firmen, das Zentrum für Biotechnologie, Institute der Max-Planck-Gesellschaft. Der Riedberg ist ein Standort der Innovation. Wie sich eine bundesrepublikanische Großstadt entwickelt, entscheidet sich auch durch ihren Bezug zur Wissenschaft: Wer sich als Standort der Bildung ausweisen kann, dürfte als Standort bestehen können.

Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH hat im November 2010 mit dem Bau von Wohnungen in dem Stadtteil begonnen. Auf einem 16000 Quadratmeter großen Areal entstanden 230 Wohnungen in Passivhaus-Technologie. Die ABG FRANKFURT HOLDING hatte das Grundstück im Quartier Riedberg-Mitte von der HA Hessen Agentur GmbH erworben, die als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Frankfurt für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils verantwortlich ist.

Entstanden sind auf diesem Areal 149 Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau und 81 Wohnungen gemäß Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau. Das Bauvorhaben wurde in zwei Bauabschnitten realisiert.



Projekt:
Bebauung Riedberg,
zwei Bauabschnitte

Wohnungen insgesamt:
230: davon 81 gemäß
Frankfurter Programm für
familien- und seniorengerechten
Mietwohnungsbau

Projekte 2013

Wohnungsbau in der Lyoner Straße





Wandel der Bürostadt

ABG baut in der Lyoner Straße neuen Wohnraum

Frankfurt wächst. Allein in den vergangenen zehn Jahren kamen 70000 Menschen in die Stadt am Main. Zuwanderung in der Dimension der nordhessischen Stadt Fulda. 70000 Menschen, Tendenz anhaltend. Für sie muss neuer Wohnraum entstehen. Aus diesem Grund weist die ABG FRANKFURT HOLDING dem Projekt an der Lyoner Straße auch „außerordentliche Bedeutung“ zu: Dort sollen 134 Wohnungen entstehen.

In einem neuen Quartier, das auch Familien anspricht. An der Lyoner Straße wächst es von Anfang 2014 an auf einem gut 10000 Quadratmeter großen Grundstück. Zu dem Projekt gehört auch eine Kindertagesstätte. Angesprochen werden sollen damit vor allem Familien, die ihre kleinen Kinder in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Wohnungen in diese Einrichtung schicken können. In fünf Gruppen sollen in der Kindertagesstätte künftig 70 Kinder betreut werden. Die Trägerschaft der Einrichtung übernimmt die Caritas.

Wohnen und Arbeiten sollen dort zusammengehen. Damit könnte der vom Magistrat angepeilte Wandel der Bürostadt in Gang kommen. Der in den 70er Jahre mit der strikten Trennung von Arbeiten und Wohnen geplanten Bürostadt steht ein Konversionsprozess enormer Dimension bevor: Sie soll in den kommenden Jahren von einem monostrukturellen Büro- und Gewerbegebiet in einen lebendigen Stadtteil mit gemischten Nutzungen umgewandelt werden. Zahlreiche der dortigen Gebäude stehen heute allerdings leer. Wegen des Wohnungsmangels ist der Standort in den Fokus gerückt.

Zu diesem Zweck hat die Stadt den Rahmenplan „Lyoner Viertel“ aufgestellt, der Grundlage für einen neuen Bebauungsplan wurde.

Als Schrittmacher dieser Entwicklung von der Bürostadt zum Standort des Wohnens versteht sich die ABG FRANKFURT HOLDING. Angesichts der Knappheit an Wohnungen im boomenden Frankfurt am Main, dessen Bevölkerung in den kommenden Jahren weiter wachsen wird, sucht die Gesellschaft nach Möglichkeiten, Nischen zu erschließen. Die ABG will über den Bau energieeffizienter Wohnungen in der Lyoner Straße hinaus in der Hahnstraße 37-39 und 41 zwei Bürogebäude abreißen. Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sollen 170 Wohnungen, ein Supermarkt, ein Aldi-Markt und eine Drogerie entstehen.



Projekt:
Lyoner Straße

134 Wohnungen

Projektzeit:
2013 - 2015

Projekte 2013

Kulturcampus Frankfurt



Zufrieden mit den Ideen für Baulos 12:
ABG-Geschäftsführer Frank Junker,
Projektentwickler Heinz-Günther Lang,
Planungsdezernent Olaf Cunitz und
Architekt Zvonko Turkali.



Erste Schritte

Anfänge für den Kulturcampus Frankfurt

Der Anfang ist gemacht. Mit der Entscheidung des Wettbewerbs für Baulos 12. Das Frankfurter Architektur-Büro Meixner Schlüter Wendt hat sich mit seinen Vorstellungen für Bürobauten und neue Wohnungen auf dem Kulturcampus Frankfurt behauptet. Im Ideen-Teil der Konkurrenz, in dem es um die Einbindung der Kultur in das Projekt ging, belegte das Büro KSP Jürgen Engel den ersten Platz.

Mit diesen Entwürfen nimmt nach Ansicht von Bürgermeister Olaf Cunitz das Projekt Kulturcampus immer stärker Gestalt an. Städtebaulich sei mit dem Entwurf für das Areal an der Senckenberganlage ein Rahmen ganz im Sinne des von den Bürgerinnen und Bürgern erarbeiteten Konsensplans abgesteckt. Neben dem markanten Bürogebäude wird vor allem den Themen Wohnen und Kultur genügend Raum gegeben. Aber auch die notwendige soziale Infrastruktur in Form einer Kindertagesstätte hat ihren Platz.“

Gemeinsam mit dem Frankfurter Architekten Zvonko Turkali, ABG-Geschäftsführer Frank Junker und dem Projektentwickler Heinz-Günter Lang stellte Bürgermeister Cunitz im Rahmen eines Pressegesprächs das Ergebnis des Wettbewerbs für das Baulos 12 an der Ecke Bockenheimer Landstraße/ Senckenberganlage.

An der Anfang Mai gestarteten Konkurrenz beteiligten sich zehn Architekturbüros. Sie sollten für den Nordteil des Areals Wohnen und Büros vorsehen. Für den südlichen Teil galt es, Ideen für die künftige Bebauung mit kulturellen Nutzungen zu entwickeln.

Für sich entscheiden konnte die Konkurrenz im nördlichen Teil das in Frankfurt ansässige Architekturbüro Meixner Schlüter Wendt. In dem Entwurf finden sich zur Senckenberganlage hin Büros. Auch um Schallschutz zu schaffen, sieht das Büro für diesen Teil des Areals einen in sich geschlossenen Block vor, der zur Bockenheimer Landstraße hin durch



Projekt:
Kulturcampus Frankfurt

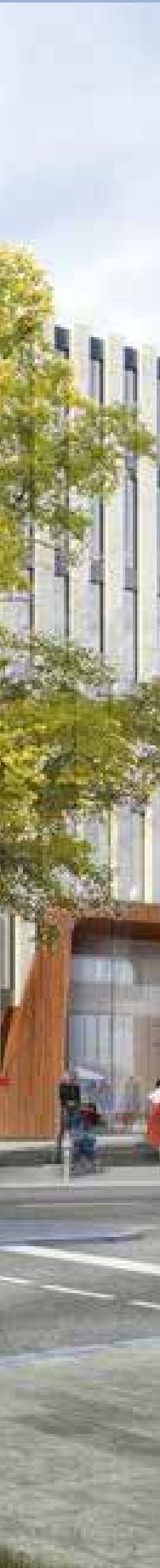
63 Wohnungen

Projektzeit:
2013 - 2015

Projekte 2013

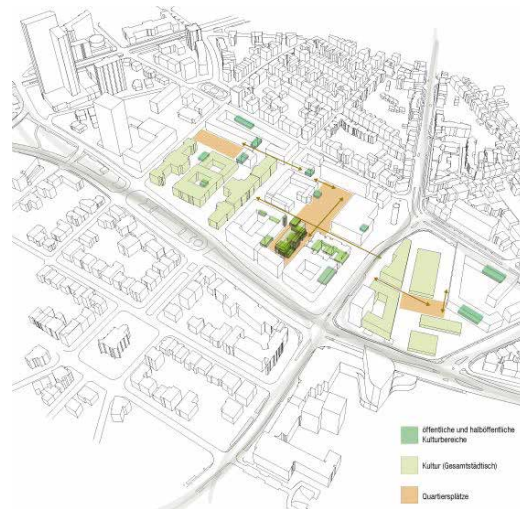
Kulturcampus Frankfurt





Wohnungsbau ergänzt wird. Dort könnten 63 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 6200 Quadratmetern entstehen.

Daran anknüpfend findet sich in den Vorstellungen der Planer der Ort der Kultur – umrahmt von Büros und Wohnungen. In diesem Ideenteil des Wettbewerbs für den 1. Bauabschnitt behauptete sich das Büro KSP Jürgen Engel, bei dem den Juroren die Mischung von Wohnen und Kultur, die dort künftig mögliche Dimensionierung der Kultur und die Weite des Innenhofs gefielen. Viel Wert legten die Juroren auf das urbane Leben, das mit der Integration von Wohnen, Arbeiten und Kultur in einem besonderen Quartier nach diesen Ideen gefördert werde. Der Zeitplan für die künftige Bebauung des Geländes orientiert sich am weiteren Abzug der Hochschule ins Westend. Die Universität hat den Labsaal an der Ecke zwischen Bockenheimer Landstraße und Sen-



ckenberganlage bereits verlassen, so dass mit der Umsetzung des Realisierungswettbewerbs in nächster Zeit begonnen werden könnte. Das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Juridicum, das an der Senckenberganlage liegt, will die Hochschule noch bis zum Jahr 2017 nutzen.

Was der Kulturcampus Frankfurt ist

Kulturcampus Frankfurt bezeichnet ein zentrales Projekt der Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert. Es entwickelt sich auf dem 16,5 Hektar großen Areal, das die beiden citynahen Stadtteile Bockenheim und Westend künftig miteinander verbindet. Entstehen sollen dort neben Produktionsstätten für Künstler und Bürogebäuden auch neue Wohnungen.

Der Anfang ist auf dem 9000 Quadratmeter großen Eckgrundstück Sophienstraße/Gräfstraße gemacht. Direkt neben dem Bockenheimer Depot entstehen bis 2014 insgesamt 193 Wohnungen, 79 davon als Eigentumswohnungen, 114 als Mietwohnungen.

Auf dem Kulturcampus sollen Wohnen, Arbeiten und Freizeit einen neuen Zusammenhang erfahren. Das heißt vor allem: Sämtliche Bereiche des Lebens sollen sich auf kurzen Wegen erschließen. So entsteht im Erdgeschoss ein Rewe-Markt, so finden sich kulinarische Spezialitäten auf dem Wochenmarkt direkt an der Bockenheimer Warte, so lässt sich gastronomisch manche Entdeckung auf der benachbarten Leipziger Straße machen.

Sämtliche Bereiche des Lebens sollen in neuen Zusammenhängen gedacht werden. Das gilt für Immobilien und Mobilität: Wer künftig im Bereich des Kulturcampus wohnt, braucht kein eigenes Auto, weil mit der Miete einer Wohnung die Nutzung des Carsharings bei book-n-drive verbunden ist.

Die ABG FRANKFURT HOLDING hat das mit U-Bahnen und Bussen gut erschlossene Areal vom Land Hessen erworben. Das Land verkaufte den alten Campus Bockenheim der Goethe-Universität. Der Kulturcampus ist ein ambitioniertes Projekt, mit dem in unmittelbarer Nähe zum naturkundlichen Senckenbergmuseum der Zusammenhang von Kultur und Natur zeitgemäß deutlich werden kann. Der Kulturcampus ist ein Ort, an dem man Lust auf Kreatives bekommt. Die Modernisierung, die Sanierung und der Ausbau des Museums auf dem Areal zwischen Senckenberganlage und Gräfstraße hat Mitte 2014 begonnen.

Projekte 2013

AfE-Turm





Rückbau des AfE-Turms

Beginn des Abrisses

Der AfE-Turm an der Robert-Mayer-Straße sollte nach den Plänen der ABG FRANKFURT HOLDING bis Mitte 2014 zurückgebaut werden. Ein zunächst klassischer Abbruch, der bei den Nachbarn in Bockenheim und im Westend ob des Lärms für Unmut sorgte. Daher entschied sich die Gesellschaft dazu, das 127 Meter hohe Bauwerk zu sprengen. Der Turm fiel schließlich am 2. Februar 2014 durch die Sprengung innerhalb weniger Sekunden in sich zusammen.

Das Areal des AfE-Turms ist Teil des Projekts Kulturcampus Frankfurt, das die ABG auf dem Gelände des ehemaligen Campus Bockenheim der Goethe-Uni realisieren will. Der Bebauungsplan für das 9500 Quadratmeter große Areal an der Senckenberganlage sieht den Bau von zwei neuen Gebäuden vor. Sie dürfen bis zu 100 beziehungsweise bis zu 140 Metern hoch werden.

Für das gesamte Projekt Kulturcampus Frankfurt ist ein Mischverhältnis für Wohnen und Arbeiten von 40 zu 60 vorgesehen. Zum Bereich Arbeiten gehören auch sämtliche künstlerischen Nutzungen auf dem Kulturcampus.



Projekt:
AfE-Turm / kulTurm

78 Wohnungen

Projektzeit:
2013 - 2015

Projekte 2013

Neubau der ABG-Konzernzentrale





Umzug in die Niddastraße

Im Gallus bezieht die ABG ihr neues Domizil

Es wird ein Stück neues Frankfurt. In unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Mit Blick auf das Gleisvorfeld, zentrale Lage, gute Infrastruktur. Im Quartier ist man bereits auf den neuen Nachbarn gespannt. Der Projektentwickler Groß+Partner baut das gesamte Projekt: Neben der neuen, sechs Etagen hohen Zentrale der ABG FRANKFURT HOLDING entsteht ein Wohnhaus mit 67 geförderten Wohnungen und angrenzend ein Park. Beides soll ebenfalls bis Ende bezugsfertig sein.

In den Neubau an der Niddastraße 107 zieht die ABG Anfang 2015 als Mieterin ein. Insgesamt 470 Mitarbeiter von ABG, den Tochtergesellschaften FAAG und FAAG TECHNIK sowie der SAALBAU finden dort ihre neuen Arbeitsplätze. Die bisherigen, ebenfalls im Bahnhofsviertel gelegenen Standorte in der Elbestraße (ABG) und in der Gutleutstraße (FAAG, FAAG TECHNIK) ebenso wie in der Eschersheimer Landstraße werden aufgegeben. Mit der Entscheidung für den neuen Standort will die Geschäftsleitung das Bekenntnis zum Bahnhofsviertel unterstreichen. Niddastraße 107, fünf Stockwerke und ein Staffelgeschoss, 12500 Quadratmeter Mietfläche.

Im Keller kommen noch einmal 1300 Quadratmeter Archivfläche dazu. Stellplätze für 104 Autos bleiben den Dienstfahrzeugen und Besuchern vorbehalten, Radfahrer kommen an 50 Plätzen unter.

Mit der neuen Zentrale will die ABG FRANKFURT HOLDING Arbeitsabläufe straffen und für die Kunden noch mehr Dienstleistungen anbieten.

Projekt:
Konzern-Zentrale

12500 qm Mietfläche

Bauherr:
Groß+Partner

Projektzeit:
2013 - 2015

Projekte 2013

book-n-drive - City-Flitzer





Modern Autoteilen

Zur Zukunft des Carsharings in Frankfurt am Main

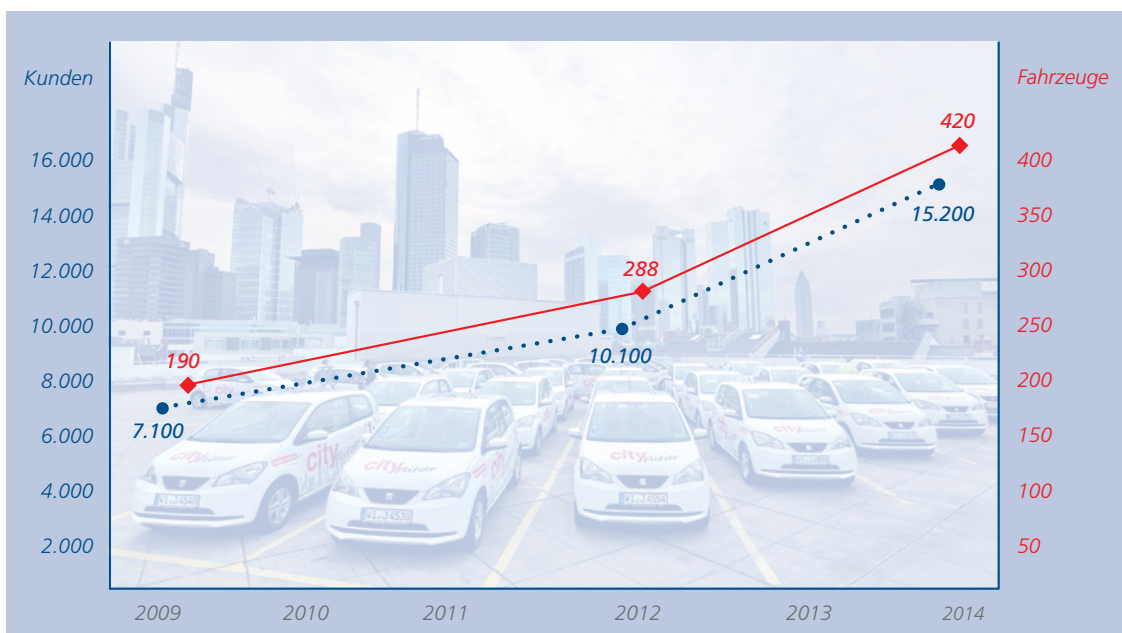
Ein Euro pro Stunde, keine monatliche Grundgebühr und in der Nähe der eigenen Wohnung parken – book-n-drive läutete 2013 eine neue Epoche der Carsharing-Geschichte ein. Pro Stunde kostet der CityFlitzer einen Euro. Ein monatlicher Beitrag wird nicht fällig.

Wer auf die Perspektiven urbanen Lebens zu sprechen kommt, erwähnt mit diesem Hintergrund recht bald das Stichwort Autoteilen. Die Erfahrungen der Gegenwart nähren große Erwartungen an die Zukunft des Carsharings. Aktuell entlasten in Frankfurt book-n-drive-Kunden den Verkehr um mehr als 5000 private Pkw. Ein für die Stadtentwicklung bemerkenswerter Effekt. Zumal auf diesem Markt viel in Bewegung geraten ist.

Bis 2018 wird der Fuhrpark des Unternehmens, an dem die ABG FRANKFURT HOLDING und die Mainova seit Ende 2011 zu jeweils einem Drittel beteiligt sind, aller Voraussicht nach mehr als 1000 Autos groß sein. Dies entspricht dem Nutzen von 20000 privaten Pkw.

Das book-n-drive-Angebot, die Offerte des größten Carsharing-Anbieters im Rhein-Main-Gebiet, ist heute bereits günstiger als ein mäßig genutzter privater Pkw und nahezu genauso gut verfügbar wie ein eigenes Auto. Weil man sich eben flink durch die Stadt bewegen kann. Mit U-Bahnen nicht anders als mit Autos, die man mit anderen teilt.

book-n-drive gehört zu den innovativsten Carsharing-Anbietern in Deutschland. Der Bundesverband Carsharing macht diese Rechnung auf: Ein stationsgebundenes Carsharing-Fahrzeug ersetzt rund acht private Autos. So weit die Faustregel. In diesem Zusammenhang gilt das Engagement von book-n-drive als überaus erfreulich. Die gemeinschaftliche Nutzung eines Autos durch mehrere Menschen trägt gerade in den stark frequentierten Städten zur höheren und somit effizienteren Auslastung eines Fahrzeugs bei.



Projekte 2013

Europaviertel





Wohnen für alle

In Zeiten der Knappheit erschließt die ABG das Europaviertel

Alle reden über das knappe Gut Wohnung. Die ABG FRANKFURT HOLDING aber geht das Problem in der wachsenden Stadt Frankfurt am Main an. Im Berichtsjahr 2013 wurden insgesamt 621 neue Wohnungen geschaffen, allein an der Europaallee 140 Wohnungen.

Ihr Bau gründet sich auf eine Kooperation mit dem Unternehmen Hochtief. Bereits im Herbst 2011 starteten ABG und Hochtief gemeinsam den Neubau des 19000 Quadratmeter Bruttogrundfläche umfassenden Wohn- und Geschäftshauses mit eigener Tiefgarage.

Damit bleibt die ABG ihrer Tradition treu. Denn im benachbarten Quartier Hellerhof setzte das Unternehmen der Wohnungsknappheit zu Beginn des 20. Jahrhunderts etwas entgegen. In unmittelbarer Nachbarschaft stellt es sich dem Wohnungsmangel als Herausforderung zu Beginn des 21. Jahrhunderts. Dabei hält die ABG an der Bauqualität fest, die sich das Unternehmen vor mehr als zehn Jahren selbst auf die Fahnen geschrieben hat: Die neuen Wohnungen im Europaviertel entstehen in Passivhaus-Bauweise.

Im Erdgeschoss des Kopfbaus befindet sich ein großer REWE-Lebensmittelmarkt. Hochtief realisierte das Gebäude nach den Plänen des Architekten Jo Franzke. Es liegt direkt am Tel-Aviv-Platz und grenzt an den Europagarten.



Projekt: Europaviertel

Seit 2005 entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs in Frankfurt am Main das Europaviertel. Je ein Viertel für Wohnen, Büros, Geschäfte und Grünflächen ist die Formel für die künftige Nutzung des Quartiers nahe der Messe.

Es ist annähernd 67 Hektar und besteht aus den Wohngebieten „Helenenhöfe“ und „Parkend“ sowie den gemischten Quartieren „Boulevard Mitte“ und „Boulevard West“.

Projekte 2013

Heinrich-Lübke-Siedlung





Neue Zeiten für die Heinrich-Lübke-Siedlung

Mit der Sanierung entsteht für die Mieter ein Mittelpunkt

Seit drei Jahren saniert die ABG die Heinrich-Lübke-Siedlung in Praunheim. Für die Mieter brachen Ende 2013 neue Zeiten an. Denn plötzlich gab es wieder etwas, was es lange Jahre nicht gegeben hatte. Jetzt kann jeder wieder ganz in der Nähe seiner Wohnung seine Besorgungen machen: Im neuen Supermarkt in der Siedlung an der Ludwig-Landmann-Straße.

Die Sanierung der in die Jahre gekommenen Großsiedlung gilt unter stadtgestalterischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten als Modellprojekt. Die ABG FRANKFURT HOLDING machte es sich zur Aufgabe, die Lebensqualität in der Siedlung aus den 1970er Jahren mit rund 600 Wohnungen und 2000 Bewohnern zu verbessern.

Heute ist das Quartierszentrum neu gestaltet. Von dort aus öffnet sich die Siedlung zum Stadtteil hin. Die Beteiligung der Mieter im Vorfeld der Arbeiten ist der ABG ein besonderes Anliegen, um die Bürger bei den sie betreffenden Entscheidungen stärker mitzunehmen.

Bei den Mietern bedankte sich die ABG für ihre Geduld und entschuldigte sich für den Lärm und Schmutz, der bei einer so umfangreichen Sanierung nicht zu vermeiden ist. Künftig können die Mieter Energie in beträchtlichen Umfang einsparen und ihre Heizkosten verringern.



Projekt: Heinrich-Lübke-Siedlung

neuer Supermarkt
84 Wohnungen
602 Bestandswohnungen

Projektzeit:
2010 - 2015

Jahresabschluss

der ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

43	Lagebericht 2013
50	Bilanz zum 31. Dezember 2013
52	Gewinn- und Verlustrechnung 2013
53	Anhang 2013
70	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
71	Bericht des Aufsichtsrates

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltwirtschaftliche Konjunktur ist im Jahr 2013 wieder auf Expansionskurs gegangen, der sich auch Anfang 2014 weiter fortgesetzt hat.

Die Notenbanken aller großen Volkswirtschaften haben angekündigt, ihren expansiven Geldmarktkurs weiter beizubehalten. In den USA sind aufgrund der geringeren Wertpapierankäufe durch die FED erste Anzeichen zu erkennen, die auf eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionskurses hindeuten.

Innerhalb der Europäischen Union scheint die Finanzkrise überwunden zu sein. Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit eineinhalb Jahren wieder zu.

Ein großer Teil dieser konjunkturellen Erholung ist auf die Außenwirtschaft zurück zu führen. Die Ausfuhren außerhalb Europas nahmen am Ende des Jahres deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Demgegenüber steht ein leichter Anstieg der Binnennachfrage sowie eine geringfügige Ausweitung des privaten Konsums und der Bruttoanlageninvestitionen.

Die deutsche Wirtschaft hat sich in 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,4 % (2012: 0,7 %; 2011: 3,3 %). Maßgeblich für den geringeren Anstieg dürfte die durch die Finanzkrise ausgelöste Rezession in einigen Europäischen Ländern sein.

Wichtigster Wachstumsmotor für die deutsche Wirtschaft war der private Konsum. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück. Im Inland investierten Staat und Unternehmen um 2,2 % weniger in Investitionsgüter als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen waren ebenfalls rückläufig, allerdings nur um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Außenhandel, sonst Konjunkturmotor, büßte aufgrund eines schwierigen außenwirtschaftlichen Um-

felds an Dynamik ein. So wurden in 2013 preisbereinigt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen exportiert, gleichzeitig stiegen die Importe um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt beeinflusste der negative Außenbeitrag das BIP-Wachstum um 0,3 % in 2013.

Im Jahr 2013 wurde in Deutschland der Bau von 270.364 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, entspricht dies einer Zunahme um 12,9 % zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der Wohnungen in neuen Gebäuden beläuft sich auf 240.299. Das waren 11,7 % mehr als im Vorjahr.

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

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

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

Um den Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat die ABG ein Investitionsvolumen für die Jahre 2014 bis 2018 von rd. 1,1 Mrd. € geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u.a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus geht die Gesell-

schaft davon aus, dass ein Teil dieser Investitionen über Fremdmittel finanziert wird. Die Aufnahme von Fremdmitteln dürften aufgrund der guten Bonität der Gesellschaft zu keinen Problemen führen.

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

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1. Geschäftsverlauf

Der vom Unternehmen am 31. Dezember 2013 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 21.616 Wohnungen, 312 gewerbliche und 360 sonstige Objekte, 16 soziale Einrichtungen sowie 4.806 Garagen und Kfz-Stellplätze mit einer Gesamtwohnfläche von 1.370.260 m². Darüber hinaus übernimmt die ABG auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen die Betreuung des Liegenschaftsbestandes der Hellerhof GmbH, der MIBAU GmbH und der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG mit insgesamt 8.212 Wohnungen, 1.928 Garagen und Abstellplätzen sowie 44 gewerblich genutzten Objekten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 410 Neubauwohnungen mit 409 Stellplätzen fertiggestellt. Demgegenüber wurden sieben Einfamilienhäuser und eine Eigentumswohnung aus dem Altbestand veräußert.

Die Anzahl der Kündigungen von Mietern belief sich in 2013 auf 1.362 - dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,3 % (Vorjahr 6,6 %) und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

Am 31. Dezember 2013 standen 698 Wohnungen mit 53.861 m² leer, davon 392 Wohnungen vermietungsbedingt und 306 aus technischen Gründen. Dies ent-

spricht einer Leerstandsquote von 3,2 % (Vorjahr 2,0 %) bezogen auf den Wohnungsbestand und 3,9 % (Vorjahr 2,0 %) bezogen auf die Wohnfläche. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen insgesamt von T€ 3.094,8 auf T€ 3.642,1. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so ist der Anteil von 2,61 % auf 2,95 % gestiegen.

Der Bereich des Forderungsmanagements hat sich weiter stabilisiert. Die Summe der Einzelwertberichtigungen konnte auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung betragen T€ 465,1 (Vorjahr T€ 590,0). Insgesamt hat sich der Bilanzausweis der Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um T€ 163,0 auf T€ 2.122,7 erhöht.

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

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 55,8 Mio. in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Baumaßnahmen fertiggestellt:

Projekte	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Riedberg, 2. Bauabschnitt	119	119
Wittelsbacherallee 33	49	49
Hafeninsel Offenbach	178	148
Heinrich-Lübke-Siedlung, Quartierszentrum	40	93
Cordierstraße 51-61	24	0
	410	409

Für 2014 sind folgende Fertigstellungen geplant:

Projekte	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze
Cordierstraße 2-6	17	11
Kulturcampus Frankfurt, 1. BA Supermarkt (Gewerbeinheit)	1	100
Kulturcampus Frankfurt, 1. BA Wohnungen (freifinanziert)	74	74
Kulturcampus Frankfurt, 1. BA Wohnungen (gefördert)	40	14
Vereinsstraße, An den Röthen (freifinanziert)	96	96
Vereinsstraße, An den Röthen (gefördert)	51	51
	279	346

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rund 1,1 Milliarden Euro geplant. Hierdurch sollen - neben Modernisierungen - 3.231 Neubauwohnungen entstehen.

3. Ertragslage

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf insgesamt € 216,9 Mio. (Vorjahr € 178,8 Mio.). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Erstvermietungen von Neubauten, Sollmieterhöhungen durch Erstbezüge nach Modernisierungen und Mietanpassungen gemäß § 558 BGB (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung; + € 4,4 Mio.) sowie insbesondere aus Bauträgergeschäften (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken; + € 33,3 Mio.).

Insgesamt wurde ein Betriebsergebnis von € 35,1 Mio. erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahr um € 12,0 Mio. verbessert hat. Ursächlich hierfür sind die deutlich höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Gewinne aus abgeschlossenen Bauträgermaßnahmen sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen. Aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern aus dem Bestand resultierte ein Gewinn in Höhe von € 2,5 Mio. (Vorjahr € 1,5 Mio.).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,0 Mio. verschlechtert. Während die Zinsaufwendungen aufgrund des niedrigeren Zinsniveaus deutlich sanken, fielen die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (Frankfurter Aufbau AG) um € 0,7 Mio. niedriger aus. Gegenüber der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH stieg die Verlustübernahmeverpflichtung um € 0,8 Mio. Aufgrund der rückläufigen Liquidität konnten gegenüber dem Vorjahr nur um € 1,6 Mio. geringere Zinserträge vereinnahmt werden.

Lagebericht 2013

Insgesamt konnte durch die genannten Effekte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (ohne außerordentliche Effekte) gegenüber dem Vorjahr um € 9,9 Mio. verbessert und der Jahresüberschuss um € 9,1 Mio. gesteigert werden.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 9,8 % auf 10,5 % verbessert.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	904.356,5	83,4 %	808.486,7	75,9 %
Umlaufvermögen	175.691,3	16,2 %	252.424,6	23,7 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4.266,9	0,4 %	4.444,1	0,4 %
	1.084.314,7	100,0 %	1.065.355,4	100,0 %

Nach Abzug des Sonderpostens mit Rücklageanteil, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergibt sich ein Reinvermögen von € 544.913.452,86 (Vorjahr € 492.421.457,94), das sich gegenüber dem Vorjahr um € 52.491.994,92 erhöht hat.

Der Anstieg der bilanziellen Eigenkapitalquote (ohne anteiligem Sonderposten) von 46,2 % auf 50,3 % resultiert im Wesentlichen aus einer Steigerung des Eigenkapitals um € 52,3 Mio. und aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten in Höhe von € 40,0 Mio.

Das im Vergleich zum Vorjahr angestiegene Anlagevermögen wird zu 61,0 % (Vorjahr 61,7 %) durch eigene Mittel (inklusive anteiligem Sonderposten) finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 98,4 % ab (Vorjahr: 100,0 %).

5. Finanzlage

	2013 T€	2012 T€
Jahresüberschuss	57.245	48.093
Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen	19.025	18.644
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	6.807	-5.468
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-37.025	-38.783
Gewinn/Verlust (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.489	-1.483
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	53.049	25.911
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-26.738	24.277
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	69.874	71.191
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.512	1.586
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-83.304	-101.259
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-281	-360
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	207	84
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-30.154	-10.474
Vereinnahmung/Auszahlung im Rahmen kurzfristiger Finanzdispositionen	50.450	641
=Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-60.570	-109.782
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111	-111
Vereinnahmung/Auszahlung der für die Tochtergesellschaften und Dritte angelegten Termin- und Tagesgelder	-3.118	-3.382
Gewinnausschüttung an die Gesellschafter	-4.753	-4.160
Abführung Liquiditätsbestand des Treuhandvermögens „Am Martinszehnten“	0	-24.816
Erhöhung/Verminderung von Darlehensverbindlichkeiten	-16.891	-11.999
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-24.873	-44.468
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-15.569	-83.059
Finanzmittelbestand am 1. Januar	41.975	125.034
Finanzmittelbestand am 31. Dezember¹	26.406	41.975

¹In den Finanzmittelbestand werden neben den ausgewiesenen flüssigen Mitteln (€ 9,7 Mio) auch kurzfristige, unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main (€ 16,7 Mio) einbezogen.

Die Finanzlage war in 2013 stets zufriedenstellend. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen Liquiditätsreserven stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die bereits in Planung befindliche größere Investitionen ermöglichen.

Mit Datum 19. August 2013 wurde der ABG von der Deutschen Bundesbank zum neunten Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 57.369.466,91 eine Gewinnausschüttung von € 5.346.634,61 vorzunehmen sowie € 52.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 22.832,30 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr um einen Mitarbeiter gestiegen. Am 31. Dezember 2013 waren 267 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr 266). In Ausbildung befinden sich zurzeit sechs Mitarbeiter/innen.

III. Ausblick

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2014 bis 2018 sehen insgesamt jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern zwischen € 54,6 und € 73,5 Mio. vor. Zu diesen Ergebnissen werden neben dem Bestandsmanagement der Verkauf von Objekten aus dem Bestand und die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen wesentlich beitragen.

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

Im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung werden sich die Aufwendungen laut Plan 2014 auf € 59,7 Mio. belaufen. In den folgenden Jahren ist eine Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen auf € 45,6 Mio. geplant.

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

Termingeschäfte, Optionen oder sonstige derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für das Kerngeschäft der ABG – das Bestandsmanagement – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Die Leerstandsquote liegt auf niedrigem Niveau.

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

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 341,3 Mio. entfallen € 217,9 Mio. auf Kredite, die für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum bereitgestellt wurden. Auch für die verbleibenden Kapitalmarktmittel wird das Zinsrisiko zurzeit als gering eingeschätzt, da nennenswerte Millionenbeträge mittelfristig nicht zur Prolongation anstehen. Für die Darlehensaufnahme im Neubaubereich werden in der Regel KfW-Mittel in Anspruch genommen, da die Neubauten die Voraussetzung des Passivhausstandards erfüllen; dies gilt in der Regel auch für Sanierungsmaßnahmen im Altbestand.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person im Rhein-Main-Gebiet wird auch die Nachfrage innerhalb der Stadt Frankfurt am Main weiter zunehmen. Davon wird sowohl das Bauträgergeschäft als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren. Die Vermietung von Immobilien und deren energetische Optimie-

rung wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen.

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

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

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2014 bis 2018 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Frankfurt am Main, 28. März 2014

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	659.278,10	764.179,78
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	530.159.055,40	441.356.066,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.327.633,69	80.384.959,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.128.059,38	12.277.150,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	381.641,98	388.151,75
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.215.111,00	1.458.348,00
6. Technische Anlagen	2.409.069,00	2.465.066,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.391.215,00	3.030.009,00
8. Anlagen im Bau	81.994.244,18	104.215.620,54
9. Bauvorbereitungskosten	1.695.664,27	1.131.921,65
10. Geleistete Anzahlungen	30.182,80	0,00
	<u>712.731.876,70</u>	<u>646.707.293,09</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	151.591.507,91	147.357.467,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.348.858,20	3.488.405,70
3. Beteiligungen	2.700.139,06	2.717.822,20
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	366.500,00	200.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	24.958.079,00	7.251.256,88
6. Andere Finanzanlagen	255,65	255,65
	<u>190.965.339,82</u>	<u>161.015.207,62</u>
	904.356.494,62	808.486.680,49
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	13.776.713,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.400.000,00	1.496.207,45
3. Unfertige Leistungen	35.675.838,90	35.670.789,50
4. Andere Vorräte	8.421,06	28.182,11
	<u>37.084.259,96</u>	<u>50.971.892,74</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.122.673,31	1.959.720,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.157.269,62	667.689,72
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.131,52	104.975,65
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.388.452,66	41.171.419,67
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.920.791,90	4.284.314,54
6. Forderungen gegen Gesellschafter	18.510.341,13	23.130.547,74
7. Sonstige Vermögensgegenstände	58.719.303,81	109.159.340,42
	<u>128.900.963,95</u>	<u>180.478.008,33</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.706.050,79	20.974.756,21
	<u>175.691.274,70</u>	<u>252.424.657,28</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.266.898,77	4.444.068,03
	1.084.314.668,09	1.065.355.405,80
TREUHANDVERMÖGEN	17.592.434,43	16.162.308,68

PASSIVA

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklage	38.016.269,31	38.016.269,31
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	22.181.623,15	22.181.623,15
2. Andere Gewinnrücklagen	324.813.863,49	281.513.863,49
IV. Bilanzgewinn	346.995.486,64	303.695.486,64
	57.369.466,91	48.177.471,99
	544.913.452,86	492.421.457,94
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	9.167.180,00	9.388.651,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.140.856,00	9.894.116,00
2. Steuerrückstellungen	982.617,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	19.071.891,02	13.494.436,25
	30.195.364,02	23.388.552,25
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	211.547.285,00	230.302.421,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	129.724.350,95	127.963.306,12
3. Erhaltene Anzahlungen	37.303.763,57	54.106.558,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.805.746,55	3.344.644,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.134.502,46	27.088.075,22
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	82.244.438,44	86.199.221,63
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.617,67	622.339,09
9. Sonstige Verbindlichkeiten	140.836,28	2.621.282,92
	492.151.540,92	532.247.850,17
E. Rechnungsabgrenzungsposten	7.887.130,29	7.908.894,44
	1.084.314.668,09	1.065.355.405,80
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	17.592.434,43	16.162.308,68

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	170.318.449,70	165.952.798,40
b) aus Verkauf von Grundstücken	33.314.456,87	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	25.045,91	49.038,20
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.205.019,96	12.748.438,90
	<u>216.862.972,44</u>	<u>178.750.275,50</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-13.771.664,28	6.685.813,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	150.969,88	179.639,09
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.578.965,88	5.788.782,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	105.203.640,08	110.665.502,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.347.395,16	5.960.776,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.074.667,43	8.281.703,97
	<u>128.625.702,67</u>	<u>124.907.983,03</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	13.780.294,12	13.515.668,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.098.151,47	4.265.076,63
	<u>17.878.445,59</u>	<u>17.780.745,56</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19.028.790,89	18.646.857,24
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	96.207,45	0,00
	<u>19.124.998,34</u>	<u>18.646.857,24</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.091.443,21	6.928.898,96
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	38.806,78
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	37.879.880,99	38.561.632,54
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	202.349,24	56.329,67
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	822.056,60	2.426.117,18
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.077.135,15	240.415,63
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.416.714,85	9.411.887,49
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	64.511.090,94	54.570.608,99
16. Außerordentlicher Ertrag	19.960,15	19.960,15
17. Außerordentlicher Aufwand	203.312,00	2.280.368,00
18. Außerordentliches Ergebnis	-183.351,85	-2.260.407,85
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.041.933,52	4.198.542,05
20. Sonstige Steuern	41.235,44	18.556,55
21. Jahresüberschuss	57.244.570,13	48.093.102,54
22. Gewinnvortrag	124.896,78	84.369,45
23. Bilanzgewinn	57.369.466,91	48.177.471,99

I. Allgemeine Angaben

Die ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, (nachfolgend „ABG“ genannt) ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 13 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102) geändert worden ist.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

Bei der Gesellschaft als ehemals gemeinnützigem Wohnungsunternehmen besteht aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang. Dieser wird jedoch in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in der Bilanz nicht angesetzt. Unterschiede zwischen der Handels- und Steuerbilanz bestehen aus Bewertungsunterschieden in den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (T€ 932.381), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 50.604), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (T€ 554), Grundstücke mit Erbbaurechte Dritter (T€ 380) sowie Rückstellungen für Pensionen (T€ 743).

Die steuerlichen Verlustvorträge betragen zum 31. Dezember 2012 bei der Körperschaftsteuer T€ 54.204 und bei der Gewerbesteuer T€ 73.091. Hierfür wurden ebenfalls keine latenten Steuern aktiviert. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde zu legen.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

Die in Vorjahren gebildeten und auf Neubau-/ Sanierungsprojekte übertragenen **Sonderposten mit Rücklageanteil** gem. § 6b EStG werden auf der Passivseite ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 2,0 % p.a. Durch den Wegfall der umkehrten Maßgeblichkeit durch das BilMoG ist die Möglichkeit, handelsrechtlich weitere Einstellungen in den Sonderposten vorzunehmen, ausgeschlossen. Die Gesellschaft hat von dem Wahlrecht gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und führt den nach § 247 Abs. 3, § 279 Abs. 2 HGB a. F. gebildeten Sonderposten mit Rücklageanteil weiter fort.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen.

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 2013 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ab-

gezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,88 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden.

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

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

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

Anhang 2013

III. Erläuterungen zu Bilanzposten

Anlagevermögen

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

Anlagenspiegel	Historische Anschaffungskosten				Stand 31.12.2013 €
	Stand 01.01.2013 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+ und -) €	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	9.073.378,44	280.703,88	2.549,04	0,00	9.351.533,28
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	838.250.899,59	34.541.166,40	120.579,59	66.980.249,57	939.651.735,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	194.141.825,18	3.016.464,48	3.474,37	1.080.627,06	198.235.442,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.179.499,28	0,00	0,00	-149.091,00	15.030.408,28
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	388.151,75	0,00	0,00	-6.509,77	381.641,98
Bauten auf fremden Grundstücken	6.333.705,74	0,00	0,00	0,00	6.333.705,74
Technische Anlagen	8.368.740,39	151.993,44	159.992,28	0,00	8.360.741,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.652.973,70	703.302,90	1.160.022,57	0,00	20.196.254,03
Anlagen im Bau	104.215.620,54	49.213.437,13	4.143.869,80	-67.290.943,69	81.994.244,18
Bauvorbereitungskosten	1.131.921,65	1.178.074,79	0,00	-614.332,17	1.695.664,27
Geleistete Anzahlungen	0,00	30.182,80	0,00	0,00	30.182,80
	1.188.663.337,82	88.834.621,94	5.587.938,61	0,00	1.271.910.021,15
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.357.467,19	4.216.357,58	0,00	17.683,14	151.591.507,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.509.436,15	8.000.000,00	¹⁾ 143.351,75	0,00	11.366.084,40
Beteiligungen	2.717.822,20	0,00	0,00	-17.683,14	2.700.139,06
Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	200.000,00	230.000,00	¹⁾ 63.500,00	0,00	366.500,00
Sonstige Ausleihungen	7.251.256,88	17.707.656,12	¹⁾ 834,00	0,00	24.958.079,00
Andere Finanzanlagen	255,65	0,00	0,00	0,00	255,65
	161.036.238,07	30.154.013,70	207.685,75	0,00	190.982.566,02
	1.358.772.954,33	119.269.339,52	5.798.173,40	0,00	1.472.244.120,45

¹⁾ Tilgung

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2013 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+ und -) €	Stand 31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2012 €
8.309.198,66	385.605,56	2.549,04	0,00	8.692.255,18	659.278,10	764.179,78
396.894.833,51	12.711.675,38	113.828,32	0,00	409.492.680,57	530.159.055,40	441.356.066,08
113.756.865,49	4.154.417,54	3.474,37	0,00	117.907.808,66	80.327.633,69	80.384.959,69
2.902.348,90	0,00	0,00	0,00	2.902.348,90	12.128.059,38	12.277.150,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.641,98	388.151,75
4.875.357,74	243.237,00	0,00	0,00	5.118.594,74	1.215.111,00	1.458.348,00
5.903.674,39	207.990,44	159.992,28	0,00	5.951.672,55	2.409.069,00	2.465.066,00
17.622.964,70	1.325.864,97	1.143.790,64	0,00	17.805.039,03	2.391.215,00	3.030.009,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.994.244,18	104.215.620,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.695.664,27	1.131.921,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.182,80	0,00
541.956.044,73	18.643.185,33	1.421.085,61	0,00	559.178.144,45	712.731.876,70	646.707.293,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.591.507,91	147.357.467,19
21.030,45	0,00	2) 3.804,25	0,00	17.226,20	11.348.858,20	3.488.405,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.700.139,06	2.717.822,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	366.500,00	200.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.958.079,00	7.251.256,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255,65	255,65
21.030,45	0,00	3.804,25	0,00	17.226,20	190.965.339,82	161.015.207,62
550.286.273,84	19.028.790,89	1.427.438,90	0,00	567.887.625,83	904.356.494,62	808.486.680,49

2) Zuschreibung

Anhang 2013

Name und Sitz	Höhe des Anteils am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres	Stichtag der vorliegenden Information	Anteilseigner
	%	T€	T€		
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen					
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***) 1)	86,83	54.008,0	7.299,0	31.12.2013	ABG
Frankfurter Aufbau-AG, Frankfurt am Main *) 1)	96,80	70.545,4	37.879,9	31.12.2013	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***) 1)	92,09	26.043,8	212,7	31.12.2013	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***) 1)	98,81	106.720,0	2.324,3	31.12.2013	ABG
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	16,9	-6,9	31.12.2013	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	16,7	-6,9	31.12.2013	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	17,9	-5,8	31.12.2013	ABG
ABG Erste Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 2)	100,00	11,5	-11,7	31.12.2013	ABG
ABG Zweite Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 2)	100,00	14,8	-8,4	31.12.2013	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 2)	100,00	11,9	-11,4	31.12.2013	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 2)	94,00	-855,9	-589,5	31.12.2013	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *) 1)	100,00	25,0	-1.077,1	31.12.2013	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	26,0	2.088,6	31.12.2013	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	4.000,0	911,0	31.12.2013	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	25,0	1.444,8	31.12.2013	FAAG
Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	132,6	579,1	31.12.2013	FAAG
2. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)					
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main	50,00	135,0	5,8	31.12.2013	ABG
book-n-drive, Wiesbaden	33,33	-189,7	25,2	31.12.2013	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,00	327,2	-107,8	31.12.2013	ABG
MainWERT GmbH, Bietigheim - Bissingen	50,00	1.977,1	370,1	31.12.2013	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main	50,00	5.900,4	1.112,1	31.12.2013	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	50,00	-534,4	-340,3	31.12.2012	FAAG
3. Sonstige Beteiligungen					
Garagen-Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	40,00	6.020,9	45,8	31.12.2012	ABG (20,0 %; Hellerhof 20,0 %)

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

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

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG

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

Die mit 2) gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des § 264 b HGB Gebrauch gemacht.

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

Umlaufvermögen

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** in Höhe von T€ 37.084,3 (Vorjahr T€ 50.971,9) betreffen vor allem die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer von T€ 35.675,8 (Vorjahr T€ 35.670,8).

Bei den **anderen Vorräten** in Höhe von T€ 8,4 (Vorjahr T€ 28,2) handelt es sich ausschließlich um Heizölbestände.

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

Forderungen	31.12.2013 (31.12.2012) €	RLZ von mehr als einem Jahr €
aus Vermietung	2.122.673,31 (1.959.720,59)	26.398,70 (30.950,76)
aus Grundstücksverkäufen	2.157.269,62 (667.689,72)	316.635,54 (667.689,72)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.131,52 (104.975,65)	0,00 (0,00)
gegen verbundene Unternehmen	43.388.452,66 (41.171.419,67)	0,00 (0,00)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.920.791,90 (4.284.314,54)	0,00 (0,00)
gegen Gesellschafter	18.510.341,13 (23.130.547,74)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	58.719.303,81 (109.159.340,42)	0,00 (0,00)
	128.900.963,95 (180.478.008,33)	343.034,24 (698.640,48)

Anhang 2013

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 438,1 (Vorjahr T€ 678,6) aus Lieferungen und Leistungen, im Übrigen aus Forderungen aus Gewinnabführung in Höhe von T€ 37.879,9 (Vorjahr T€ 38.561,6), Forderungen im Rahmen des Cash-Poolings von T€ 494,5 (Vorjahr T€ 361,6), Forderungen aus Weiterbelastungen in Höhe von T€ 3.306,6 (Vorjahr: T€ 0,0) und Umsatzsteuerforderungen in Höhe von T€ 1.269,3 (Vorjahr T€ 1.569,6).

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** betreffen kurzfristige Geldanlagen in Höhe von T€ 16.700,0 (Vorjahr T€ 21.000,0) sowie Mietzuschüsse, Kautionen und Belegungsrechte in Höhe von T€ 1.810,3 (Vorjahr T€ 2.130,5).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen zwei (Vorjahr: vier) kurzfristige Darlehen in Höhe von jeweils T€ 25.000,0 an die Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH, die marktüblich verzinst werden.

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

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Kapitalisiertes Erbbaurecht	1.764,1	1.782,6
Mietvorauszahlungen	2.275,9	2.365,1
Wartungskosten Software/Hardware	216,5	246,8
Sonstige	10,4	49,6
	4.266,9	4.444,1

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte Stammkapital beträgt € 102.532.230,00 und verteilt sich auf die Gesellschafter wie folgt:

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

Rücklagenspiegel	Stand 01.01.2013 T€	Umgliederung (+ und -) T€	Einstellung (+) Entnahme (-) T€	Stand 31.12.2012 T€
Kapitalrücklage	38.016,3	0,0	0,0	38.016,3
Bauerneuerungsrücklage	22.181,6	0,0	0,0	22.181,6
Andere Gewinnrücklagen	281.513,9	0,0	43.300,0	324.813,9
	341.711,8	0,0	43.300,0	385.011,8

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

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

Aus der Erstanwendung der durch das BilMoG geänderten Bewertungsvorschriften im Geschäftsjahr 2010 für die **Rückstellungen von Pensionen** resultierte ein Unterdeckungsbetrag von € 2.652.838,00. Die Gesellschaft hat von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und verteilt den Aufwand aus der Umstellung über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2013 wurden € 203.312,00 als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen noch auf € 1.996.649,00. Die ausgewiesene Rückstellung ist in voller Höhe unverfallbar.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2013.

Anhang 2013

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

Rückstellungen	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Jahresabschlusskosten / Veröffentlichung (Interne und externe)	217,8	239,6
Urlaubsansprüche / Überstunden / Abschlussvergütung	2.370,4	2.250,8
Betriebskosten	9.559,1	7.330,2
Kosten der Verbrauchserfassung	1.368,4	1.391,7
Ausstehende Rechnungen / Baukosten	4.399,5	1.311,0
Gewährleistungen	300,0	0,0
Altersteilzeit	214,5	298,4
Übrige	642,2	672,7
	19.071,9	13.494,4

Verbindlichkeiten

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

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind T€ 128.487,2 (Vorjahr T€ 126.713,9) und in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 506,2 (Vorjahr T€ 3.120,7) solche gegenüber der Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main enthalten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen insbesondere in Höhe von T€ 78.767,5 (Vorjahr T€ 81.752,1) Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings, in Höhe von T€ 2.319,1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr T€ 4.126,0) und in Höhe von T€ 1.077,1 (Vorjahr T€ 240,4) Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH.

Die **erhaltenen Anzahlungen** umfassen die Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 37.303,8; Vorjahr T€ 36.210,1). Im Vorjahr waren darüber hinaus Anzahlungen aus Bauträgermaßnahmen enthalten (T€ 17.896,4).

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** entfallen € 355,28 (Vorjahr € 2.443.118,92) auf Verbindlichkeiten aus Steuern. Vom Vorjahresbetrag entfielen des Weiteren € 13.412,25 auf Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 7.887,1 (Vorjahr T€ 7.908,9) werden überwiegend die Erlösabgrenzungen für im Voraus erhaltene Erbpachtzinsen für das ehemalige Volksbildungsheim von T€ 7.722,6 (Vorjahr T€ 7.908,9) ausgewiesen.

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Insgesamt €	Davon gesichert €	Art und Form der Sicherheit:
	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.164.552,40 (11.403.877,27)	37.715.875,81 (39.223.780,34)	162.666.856,79 (179.674.763,92)	211.547.285,00 (230.302.421,53)	201.779.404,93 (205.687.230,47)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.981.350,05 (1.996.825,21)	7.803.129,06 (8.992.259,09)	119.939.871,84 (116.974.221,82)	129.724.350,95 (127.963.306,12)	128.557.850,95 (126.796.806,12)	
Erhaltene Anzahlungen	37.303.763,57 (54.106.558,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	37.303.763,57 (54.106.558,80)	0,00 (0,00)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.805.746,55 (3.344.644,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.805.746,55 (3.344.644,86)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.134.502,46 (27.088.075,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	27.134.502,46 (27.088.075,22)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	82.244.438,44 (86.199.221,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	82.244.438,44 (86.199.221,63)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.617,67 (622.339,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	250.617,67 (622.339,09)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	140.836,28 (2.621.282,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	140.836,28 (2.621.282,92)	0,00 (0,00)	
	164.025.807,42 (187.382.825,00)	45.519.004,87 (48.216.039,43)	282.606.728,63 (296.648.985,74)	492.151.540,92 (532.247.850,17)	330.337.255,88 (332.484.036,59)	

Anhang 2013

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
Grundmieten	119.686,5	55,2 %	115.613,7	53,3%
Vermietung Bürgerhäuser	15.655,4	7,2%	16.437,8	7,6%
Umlagen und Gebühren	34.379,6	15,9%	33.377,1	15,4%
Übrige Erlöse	596,9	0,3%	524,2	0,2%
	170.318,4	78,5%	165.952,8	76,5%
Umsatzerlöse aus Bauträgertätigkeit	33.314,5	15,4%	0,0	0,0%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	25,0	0,0%	49,0	0,0%
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.205,1	6,1%	12.748,5	5,9%
	216.863,0	100,0%	178.750,3	100,0%

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

	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Bestandserhöhung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	0,0	4.993,0
Bestandserhöhung Betriebskosten	34.799,6	35.286,4
	34.799,6	40.279,4
Bestandsminderung zum verkauf bestimmter Grundstücke	-13.776,7	0,0
Bestandsminderung Betriebskosten	-34.794,6	-33.593,6
	-48.571,3	-33.593,6
	-13.771,7	6.685,8

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen T€ 2.492,2 (Vorjahr T€ 1.484,9) auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, T€ 13,1 (Vorjahr T€ 404,8) auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 559,0 (Vorjahr T€ 749,2) auf Erträge aus Versicherungsansprüchen, T€ 221,5 (Vorjahr T€ 221,5) auf die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil und T€ 182,4 (Vorjahr T€ 183,0) auf Erträge aus Erbbauzinsen.

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

	2013 T€	2012 T€
Betriebskosten	38.558,6	37.589,8
Instandhaltungskosten	55.840,1	62.668,6
Andere Aufwendungen	10.804,9	10.407,1
	105.203,6	110.665,5

In den **anderen Aufwendungen** sind Erbbauzinsen mit T€ 520,3 (Vorjahr T€ 486,0) sowie Pachtaufwendungen von T€ 9.920,1 (Vorjahr T€ 9.581,4) enthalten.

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

Im **Personalaufwand** sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 1.596,1 (Vorjahr T€ 1.808,0) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten vor allem Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen von T€ 604,2 (Vorjahr T€ 773,8).

Der Posten **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** enthält Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe T€ 202,3 (Vorjahr T€ 56,3).

Vom Gesamtbetrag der **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** entfallen T€ 0,6 (Vorjahr T€ 5,1) auf Zinsen aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten den Zinsanteil aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 598,6 (Vorjahr T€ 614,4) sowie Aufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 227,5 (Vorjahr T€ 381,2).

Die **außerordentlichen Erträge** von T€ 19,7 (Vorjahr T€ 19,7) betreffen die Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

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) von T€ 203,3 (Vorjahr T€ 203,3) aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG.

Anhang 2013

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten die Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 3.077,4 (Vorjahr T€ 1.743,5) einschließlich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer von T€ 3.136,9 (Vorjahr T€ 2.455,0) für das Geschäftsjahr 2013 sowie periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 827,6 (Vorjahr T€ 0,0) aus der Körperschaft- und Gewerbesteuer für frühere Jahre.

Die **sonstigen Steuern** enthalten die Kraftfahrzeugsteuer in Höhe von T€ 6,7 (Vorjahr T€ 7,4) sowie die Grundsteuer für die Gebäude der Service-Center und des Hauptsitzes der Gesellschaft von T€ 31,1 (Vorjahr T€ 31,1) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 3,3 (Vorjahr: periodenfremder Ertrag T€ 20,0) aus Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre.

V. Sonstige Abgaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 267 Arbeitnehmer beschäftigt:

	2013	2012
Vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	229	244
Teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer	33	18
Auszubildende	5	5

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Haftungsverhältnisse

Für drei verbundene Unternehmen sowie für ein Beteiligungsunternehmen wurden 17 (Vorjahr 18) **Bürgschaften** in Höhe von insgesamt T€ 968,0 (Vorjahr T€ 699,1) 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€ 750,0, die zum Stichtag in Höhe von T€ 625,0 in Anspruch genommen wurde.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

	T€
Verpflichtungen aus Erbbauverträgen	
im Geschäftsjahr 2013 gezahlte Erbbauzinsen	520,3
im Geschäftsjahr 2014 und den folgenden Jahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen	29.310,4
Verpflichtungen aus Mietverträgen:	
fällig 2014	10.259,3
fällig 2015 und 2016	20.518,6
Verpflichtungen aus Wartungsverträgen:	
fällig 2014	1.311,6
fällig 2015 und 2016	2.623,2
Neubau und Modernisierung:	
Beauftragte, noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Bauvorhaben	68.875,9
Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	113.459,4

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€ 17.592,4 (Vorjahr T€ 16.162,3) ausgewiesen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Auf die Angabe des Prüfungshonorars wird verzichtet, da die Befreiungsvorschrift nach § 285 Nr. 17 HGB in Anspruch genommen wird und die entsprechenden Angaben im Konzernabschluss erfolgen.

Geschäftsführung

Rechtsanwalt Frank Junker (Vorsitzender),
Frankfurt am Main
Diplom-Volkswirt Steuerberater Ralf Hübner,
Mainz (ab 1. April 2013)

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 396,3 (Vorjahr T€ 422,9). Die geforderten Angaben bezüglich der an ehemalige Geschäftsführer gewährten Gesamtbezüge unterbleiben unter Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Anhang 2013

Die Pensionsverpflichtung für frühere Mitglieder der Organe und ihrer Hinterbliebenen beträgt zum 31. Dezember 2013 T€ 4.251,0 (Vorjahr T€ 4.172,5). An diesen Personenkreis wurden im Geschäftsjahr 2013 Pensionszahlungen in Höhe von T€ 349,4 (Vorjahr T€ 304,0) geleistet.

Aufsichtsrat

Peter Feldmann, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Vorsitzender

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

Andrea Emmerich, Kaufmännische Angestellte
2. Stellvertretende Vorsitzende

Peter Bachmann, Kaufmännischer Angestellter
Berit Beierlein, Bauingenieurin
Mike Blanc, Programmierer
Uwe Becker, Stadtkämmerer der Stadt Frankfurt am Main
Prof. Dr. Daniela Birkenfeld, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main
Elvira Damme, kaufmännische Angestellte
Brigitte Feik, kaufmännische Angestellte
Ursula auf der Heide, Beraterin, Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main (bis 30. September 2013)
Helmut Heuser, Fraktionsgeschäftsführer, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main (bis 12. April 2013)
Hans Peter Kemmer, kaufmännischer Angestellter
Karlheinz Leister, Kfz-Mechaniker
Michael zu Löwenstein, Rechtsanwalt, Fraktionsgeschäftsführer, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main (ab 12. April 2013)
Stefan Majer, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main
Iris Marquardt, kaufmännische Angestellte
Erika Pfreundschuh, Pensionärin, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main (ab 17. Februar 2014)
Elke Sautner, Angestellte, Stadtverordnete der Stadt Frankfurt am Main
Prof. Dr. Felix Semmelroth, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main
Wolfgang Siefert, Diplom-Kaufmann, Vorstand der mediatis AG, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main (ab 8. November 2013)
Lothar Stapf, Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik, Stadtverordneter der Stadt Frankfurt am Main
Volker Stein, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main a.D. (bis 31. Dezember 2013)
Claus Tischer, Koordinator Arbeitssicherheit/Brandschutzbeauftragter

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2013 insgesamt € 5.600,00 (Vorjahr € 3.600,00).

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung vorschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 57.369.466,91 eine Gewinnausschüttung von € 5.346.634,61 vorzunehmen sowie € 52.000.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und € 22.832,30 auf neue Rechnung vorzutragen.

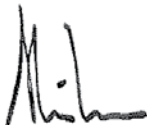
Frankfurt am Main, 28. März 2014

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 28. April 2014

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)
Wirtschaftsprüfer

(Reichmann)
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2013

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

Er hat sich insbesondere in 3 Sitzungen eingehend über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie über alle wesentlichen geschäftlichen Einzelvorgänge berichten lassen. Er hat die Entwicklung der Bilanz und der Ertragsrechnung anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte der Geschäftsführung ständig verfolgt und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt.

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

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

Nach dem Ergebnis der Abschlussprüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht

gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und von dem im Jahre 2013 erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 57.369.466,91 € eine Gewinnausschüttung in Höhe von 5.346.634,61 € vorzunehmen sowie 52.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 22.832,30 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nach Abschlussprüfung erteilte die Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, am 28.04.2014 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 07.07.2014



Peter Feldmann
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Konzernabschluss

der ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

73	Konzernlagebericht
80	Konzern-Bilanz 2013
82	Gewinn- und Verlustrechnung
83	Konzern-Kapitalflussrechnung
84	Konzern-Eigenkapitalpiegel 2013
86	Konzern-Anhang 2013
98	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2013 stand erneut im Zeichen der Finanz- und Staatsschuldenkrise, auch wenn die weltwirtschaftliche Konjunktur wieder auf Expansionskurs gegangen ist, der sich auch Anfang 2014 weiter fortgesetzt hat.

Die Notenbanken aller großen Volkswirtschaften haben angekündigt, ihren expansiven Geldmarktkurs weiter beizubehalten. In den USA sind aufgrund der geringeren Wertpapierankäufe durch die FED erste Anzeichen zu erkennen, die auf eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionskurses hindeuten.

Auch der Rückgang der Zinsaufschläge von Staatsanleihen für die von der Krise besonders betroffenen Länder ist ein Hinweis auf eine allgemeine Erholung der Finanzmärkte.

Innerhalb der Europäischen Union scheint die Finanzkrise überwunden zu sein. Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit eineinhalb Jahren wieder zu.

Ein großer Teil dieser konjunkturellen Erholung ist auf die Außenwirtschaft zurück zu führen. Die Ausfuhren außerhalb Europas nahmen am Ende des Jahres deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Demgegenüber stehen ein leichter Anstieg der Binnennachfrage sowie eine geringfügige Ausweitung des privaten Konsums und der Bruttoanlageninvestitionen.

Die deutsche Wirtschaft hat sich in 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,4 % (2012: 0,7 %; 2011: 3,3 %). Maßgeblich für den geringeren Anstieg dürfte die durch die Finanzkrise ausgelöste Rezession in einigen Europäischen Ländern sein.

Wichtigster Wachstumsmotor für die deutsche Wirtschaft war der private Konsum. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück. Im Inland investierten Staat und Unternehmen um 2,2 % weniger in Investitions-

gütern als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen waren ebenfalls rückläufig, allerdings nur um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Außenhandel, sonst Konjunkturmotor, büßte aufgrund eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein. So wurden in 2013 preisbereinigt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen exportiert, gleichzeitig stiegen die Importe um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt beeinflusste der negative Außenbeitrag das BIP-Wachstum um 0,3 % in 2013.

Im Jahr 2013 wurde in Deutschland der Bau von 270.364 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, entspricht dies einer Zunahme um 12,9 % zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der Wohnungen in neuen Gebäuden beläuft sich auf 240.299. Das waren 11,7 % mehr als im Vorjahr.

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

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

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

Um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken, hat der Konzern für die Jahre 2014 bis 2018 ein Investitionsvolumen von rd. € 1,9 Mrd. geplant. Darin enthalten sind neben Neubauten und Bauträgermaßnahmen auch

Konzernlagebericht 2013

für das Geschäftsjahr 2013

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die u. a. auch der Wohnumfeldverbesserung dienen und die den gestiegenen Ansprüchen der Mieter Rechnung tragen, sowie sonstige Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rd. € 0,6 Mrd.

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

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

II. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

1. Geschäftsverlauf

Der vom Konzern am 31. Dezember 2013 bewirtschaftete und betreute eigene Bestand beträgt 50.269 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.080.302 m², 953 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 29.650 Garagen und Kfz-Stellplätze.

Am 31. Dezember 2013 standen 1.382 Wohnungen mit 88.554 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,9 % (Vorjahr 1,8 %), bezogen auf die Wohnungen. In absoluten Zahlen betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen insgesamt um € 0,5 Mio. auf € 5,6 Mio. Setzt man die Erlösausfälle ins Verhältnis zur Sollmiete, so verminderte sich der Anteil leicht von 2,24 % auf 2,22 %.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf € 3,7 Mio. und konnten durch das von Jahr zu Jahr erfolgreicher werdende Forderungsmanagement um T€ 57,6 gesenkt werden.

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

Es wurden wie geplant Mittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 108,9 Mio. (Vorjahr € 110,2 Mio.) in den Bestand investiert, um den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnkomfort, energetische Optimierungen und Wohnumfeldverbesserungen gerecht zu werden. Vor dem Einsatz der Mittel werden entsprechende Portfolioanalysen erstellt.

2. Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Die **Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft (FAAG)** bewirtschaftet und betreut 5.440 eigene und 269 Wohneinheiten Dritter, 411 Gewerbeobjekte und 1.910 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 stellt sich im Geschäftsjahr 2013 wiederum positiv dar.

Die Gesamtleistung (Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen aus den noch in Bearbeitung befindlichen Projekten) sank zwar um 1,6 Mio. € auf 15,5 Mio. €, dennoch konnte ein positives Jahresergebnis auf Vorjahresniveau erzielt werden. Die personellen Kapazitäten blieben nahezu konstant; im Jahresdurchschnitt beschäftigte die FAAG Technik GmbH 123 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr 126 Mitarbeiter/-innen).

Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH (PBG)

Die PBG betreibt und verwaltet die zum Immobilienbe-

stand der FAAG gehörenden Tiefgaragen, Park- und Garagenhäuser und entsprechende Anlagen Dritter. Außerdem ist die PBG im Consulting in allen Fragen der Planung und des Betriebes von Parkhäusern dienstleistend tätig. Die Ertragslage der Gesellschaft ist stabil, die Umsatzerlöse liegen mit € 31,3 Mio. um € 0,7 Mio. über dem Vorjahreswert. Im Jahresdurchschnitt waren 46 (Vorjahr 48) Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

ABG Projekte GmbH

Die Gesellschaft erbringt Projektmanagementleistungen für den Konzernverbund. Darüber hinaus übernimmt sie auch den Vertrieb von Eigentumswohnungen innerhalb des Konzernverbundes und für Dritte. Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Gesellschaft neun Mitarbeiter/innen.

Parkhaus Goetheplatz GmbH

Die Gesellschaft besitzt ein Parkhaus mit 591 Stellplätzen, deren Betreuung durch die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH erfolgt. Das Geschäftsjahr 2013 wurde wiederum positiv abgeschlossen und Einnahmen in Höhe von € 2,2 Mio. (Vorjahr € 2,2 Mio.) erzielt. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Hofgarten Projektgesellschaft mbH

Die Gesellschaft, ein Joint Venture der FAAG 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 2013 waren bereits 78 Wohnungen verkauft und an die Käufer übergeben.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 50. Die weitere Finanzierung der Maßnahme ist durch Gesellschafterdarlehen gesichert. Die zuvor benötigten Bankdarlehen wurden bereits im Jahr 2012 vollständig getilgt. Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Hellerhof GmbH

Am Bilanzstichtag umfasst der Bestand 6.199 Wohnungen, 1.236 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie 43 gewerblich genutzte Objekte.

Die Investitionen ins Sachanlagevermögen beliefen sich auf T€ 10.001 und betrafen im Wesentlichen Modernisierungen sowie Kosten für den Neubau von 84 Wohnungen. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

MIBAU GmbH

Die MIBAU GmbH, als kleinstes Wohnungsunternehmen im Konzern, verfügt über einen eigenen Bestand von 1.873 Wohnungen sowie 467 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Ein Studentenwohnheim mit 84 Einheiten wurde an die WOHNHEIM GmbH verpachtet. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft liegt in der kurzfristigen Vermietung von Räumlichkeiten in den 41 Bürgergemeinschaftshäusern und Volksbildungsheimen im Auftrag der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main, (ABG). Für Veranstaltungen werden zusätzlich Bühnen- und Veranstaltungstechnik sowie das Catering angeboten. Die Anzahl der Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 126 Arbeitnehmer/innen.

WOHNHEIM GmbH

Die WOHNHEIM GmbH bewirtschaftet 15.001 Wohnungen, 105 gewerbliche Objekte sowie 4.841 Garagen- und Kfz-Stellplätze. Von den 15.001 Wohnungen sind 8.335 preis- und belegungsgebunden.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 119 Arbeitnehmer/innen.

Merton Wohnprojekt GmbH

Die Merton Wohnprojekt GmbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG und der GEA Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, 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.

Konzernlagebericht 2013

für das Geschäftsjahr 2013

MainWERT GmbH

Die MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, ist ein Gemeinschaftsunternehmen der ABG und der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Wohnimmobilien, 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, ist 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 beschäftigte im Jahresdurchschnitt sechs Mitarbeiter/innen.

ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG

Mit Kommanditanteilkaufvertrag vom 24. Februar 2011 erwarb die ABG mit Wirkung zum 31.07.2013 94% der Kommanditanteile an der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals HOCHTIEF Projektentwicklung „Am Europagarten“ GmbH & Co. KG, Essen). Die Gesellschaft bewirtschaftet 140 eigene Wohneinheiten sowie ein Gewerbeobjekt. Die Betreuung der 224 Stellplätze einer eigenen Tiefgarage erfolgt durch die Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

3. Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben umfangreichen aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen 621 Neubauwohnungen mit 704 Stellplätzen fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf € 174,3 Mio. (Vorjahr € 128,8 Mio.). Demgegenüber wurden sieben Einfamilienhäuser und eine Eigentumswohnung aus dem Altbestand veräußert.

In den kommenden fünf Jahren ist ein Investitionsvolumen von 1,3 € Mrd. geplant. Hierdurch sollen – neben Modernisierungen – rund 4.200 Neubauwohnungen entstehen.

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 22,2 Mio. auf € 451,0 Mio. gestiegen, was im Wesentlichen auf eine Steigerung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ € 9,5 Mio.; insbesondere durch gestiegene Grundmieten aufgrund der Erstvermietung von fertiggestellten Neubauten) sowie auf höhere Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+ € 18,7 Mio.) bei rückläufigen Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (- € 6,3 Mio.) zurückzuführen ist.

Das Betriebsergebnis hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von € 81,1 Mio. im Vorjahr auf € 95,1 Mio. erhöht.

Das Finanzergebnis ist geringfügig um € 0,5 Mio. gestiegen. Gestiegenen Erträgen aus Beteiligungen und gesunkenen Zinsaufwendungen stehen geringere Zinserträge infolge des rückläufigen Volumens an angelegten Mitteln sowie deren dauerhaft niedrige Verzinsung gegenüber.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um € 14,6 Mio. auf € 73,1 Mio. gestiegen. Dies ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse und aktivierte Eigenleistungen zurückzuführen, denen dabei geringer gestiegene Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber stehen.

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2013 die anteiligen Aufstockungsbeträge aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen. Im Vorjahr waren hier zusätzlich insbesondere Grunderwerbsteuern aus der Verschmelzung der SAALBAU GmbH enthalten. Dadurch hat sich das außerordentliche Ergebnis um € 2,4 Mio. auf € 0,6 Mio. verbessert.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 10,1 % (Vorjahr 8,3 %).

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	1.693,7	88,3 %	1.553,8	83,9 %
Umlaufvermögen	220,6	11,5 %	292,6	15,8 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4,4	0,2 %	4,6	0,3 %
	1.918,7	100,0 %	1.851,0	100,0 %

Nach Abzug der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich ein Reinvermögen (bilanzielles Eigenkapital) von € 706,9 Mio., das sich gegenüber dem Vorjahr um € 60,6 Mio. erhöht hat.

Die Erhöhung der bilanziellen Eigenkapitalquote von 34,9 % auf 36,8 % resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Anlagevermögen wird zu 41,7 % (Vorjahr 41,6 %) durch eigene Mittel finanziert. Die eigenen Mittel und die mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel decken das Anlagevermögen zu 94,5 % (Vorjahr 98,8 %).

6. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand ist nach Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 107,3 Mio. und Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 96,2 Mio. sowie aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 25,4 Mio. um € 14,3 Mio. auf € 28,3 Mio. zum 31. Dezember 2013 gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns hat ausgereicht, um die – im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltene – planmäßige Tilgung von Krediten im Geschäftsjahr 2013 zu bestreiten. Die Verminderung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus dem Rückfluss von Finanzmitteln im Rahmen der kurz-

fristigen Finanzdisposition sowie dem Rückgang der Auszahlungen für die Neubautätigkeit im Anlagevermögen. Die Finanzlage des Konzerns war in 2013 stets zufriedenstellend. Der Konzern konnte seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen.

7. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das neueste Projekt läuft unter dem Arbeitstitel „Aktiv-Stadthaus“. Hier wird ein Haus mit 78 Wohnungen errichtet, das mehr Energie erzeugen wird, als für die Versorgung seiner Bewohner notwendig ist. Das in Plusenergiebauweise errichtete Gebäude wird mit einer Photovoltaik-Anlage auf Dach und Fassade sowie der Wärmerückgewinnung aus Abwasser ausgestattet sein. Im 3. Quartal 2013 wurde mit dem Bau begonnen.

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

Darüber hinaus engagiert sich der Konzern bei verschiedenen Projekten im Bereich der Elektromobilität. Zusammen mit der Mainova AG wurden über das Gemeinschaftsunternehmen ABGnova Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge und Pedelecstationen im Stadtgebiet und in den Liegenschaften des Konzerns installiert.

Konzernlagebericht 2013

für das Geschäftsjahr 2013

Über die Beteiligung an dem Carsharing-Unternehmen book-n-drive und das neue e-Ticket des Rhein-Main-Verkehrsverbundes wurde nicht nur für die Mieterinnen und Mieter der ABG erstmalig die Möglichkeit eröffnet, verschiedene Verkehrsmittel (S-Bahn, book-n-drive-Fahrzeuge und Fahrräder) miteinander zu kombinieren.

Die Mitarbeiterzahl ist im Geschäftsjahr gesunken. Am 31. Dezember 2013 waren 800 Arbeitnehmer/innen im Konzern beschäftigt (Vorjahr 827). Zudem befinden sich zum Bilanzstichtag 20 Mitarbeiter/innen in Ausbildung (Vorjahr 17).

III. Ausblick

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

Für die Jahre 2014 und 2015 werden jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern in Höhe von € 51,7 Mio. bzw. € 73,9 Mio. erwartet.

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

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

IV. Risiko- und Chancenmanagement

1. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für das Kerngeschäft des Konzerns – das Bestandsmanagement – bestehen keine wesentlichen Risiken. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das Angebot. Die Leerstandsquote liegt auf niedrigem Niveau.

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

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

3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2014 bis 2018 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

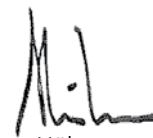
Frankfurt am Main, 30. April 2014

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Konzernbilanz zum 31.12.2013

AKTIVA

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	662.742,10	767.035,78
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.308.083.602,17	1.180.435.096,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	188.236.339,05	188.917.707,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.521.273,64	16.670.364,64
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	403.071,98	409.581,75
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.032.605,00	5.407.610,40
6. Technische Anlagen	2.925.268,00	3.139.775,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.549.903,51	4.270.092,60
8. Anlagen im Bau	132.195.206,88	135.318.774,18
9. Bauvorbereitungskosten	2.005.992,47	2.895.694,36
10. Geleistete Anzahlungen	2.628.120,24	2.593.115,39
	<u>1.661.581.382,94</u>	<u>1.540.057.812,36</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.621,72	88.621,72
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	4.181.854,96	3.509.478,95
3. Beteiligungen	1.386.593,12	1.376.193,12
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	366.500,00	200.000,00
5. Sonstige Ausleihungen	25.459.338,78	7.769.268,47
6. Andere Finanzanlagen	255,65	10.655,65
	<u>31.483.164,23</u>	<u>12.954.217,91</u>
	1.693.727.289,27	1.553.779.066,05
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	13.776.713,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.449.285,72	1.611.207,45
3. Unfertige Leistungen	104.370.407,33	97.383.329,06
4. Andere Vorräte	190.654,09	296.514,40
	<u>106.010.347,14</u>	<u>113.067.764,59</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.667.033,69	3.724.580,13
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.543.235,25	1.070.225,35
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	393.200,23	370.638,61
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.021.755,46	4.217.136,37
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.180.695,30	7.031.419,99
6. Forderungen gegen Gesellschafter	18.510.341,13	23.130.547,74
7. Sonstige Vermögensgegenstände	69.720.140,14	118.373.263,21
	<u>103.036.401,20</u>	<u>157.917.811,40</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.585.329,29	21.621.646,80
	220.632.077,63	292.607.222,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	40,00	610,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.357.285,35	4.556.335,47
	<u>4.357.325,35</u>	<u>4.556.945,47</u>
	1.918.716.692,25	1.850.943.234,31
TREUHANDVERMÖGEN	<u>177.479.288,35</u>	<u>173.785.847,49</u>

PASSIVA

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	102.532.230,00	102.532.230,00
II. Kapitalrücklage	48.039.518,81	48.039.518,81
III. Andere Gewinnrücklagen	428.924.117,70	385.624.117,70
IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	47.596.831,95	47.425.332,93
V. Konzernbilanzgewinn	72.896.678,12	56.043.487,52
VI. Anteile anderer Gesellschafter	6.877.822,43	6.629.318,63
	706.867.199,01	646.294.005,59
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.059.819,00	15.242.027,00
2. Steuerrückstellungen	1.080.360,65	153.435,81
3. Sonstige Rückstellungen	40.619.008,48	29.909.560,69
	57.759.188,13	45.305.023,50
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	645.561.032,01	639.276.458,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	284.543.975,08	284.923.146,30
3. Erhaltene Anzahlungen	117.219.929,10	128.839.509,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.900.947,66	8.065.947,89
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	30.586,37	31.241,06
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.841.398,50	53.701.731,19
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.239,59	0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	250.617,67	622.339,09
9. Sonstige Verbindlichkeiten	3.928.157,15	6.265.472,37
	1.115.277.883,13	1.121.725.846,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten	8.980.777,97	8.127.719,89
E. Passive latente Steuern	29.831.644,01	29.490.639,09
	1.918.716.692,25	1.850.943.234,31
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	177.479.288,35	173.785.847,49

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2013

	2013		2012
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	406.320.571,99		396.789.364,02
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	33.412.456,87		14.725.659,99
c) aus Betreuungstätigkeit	1.208.235,57		1.011.659,94
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.081.413,43		16.335.752,36
		451.022.677,86	428.862.436,31
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.856.758,59	-8.146.459,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		9.364.162,84	6.961.117,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		12.880.532,53	12.965.519,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	228.734.113,00		224.799.005,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.788.588,94		7.951.761,73
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.180.300,64		4.837.883,98
		248.703.002,58	237.588.650,97
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	42.046.908,98		42.298.819,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.185.788,83		12.264.937,85
		54.232.697,81	54.563.756,91
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		53.761.189,69	53.255.694,44
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten		96.207,45	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		14.484.212,75	14.112.521,93
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		690.059,15	-130.099,89
10. Erträge aus Beteiligungen		0,00	38.806,78
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		25.474,10	46.751,50
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		999.108,85	2.642.214,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		23.658.622,52	25.128.343,24
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		73.189.323,94	58.591.319,41
15. Außerordentliche Erträge		19.960,15	19.960,15
16. Außerordentliche Aufwendungen		666.540,00	3.071.396,00
17. Außerordentliches Ergebnis		-646.579,85	-3.051.435,85
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.489.382,28	5.470.396,83
19. Sonstige Steuern		71.565,67	98.310,23
20. Konzernjahresüberschuss		64.981.796,14	49.971.176,50
21. Gewinnvortrag		8.026.285,26	6.183.714,30
22. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne		111.403,28	111.403,28
23. Konzernbilanzgewinn		72.896.678,12	56.043.487,52

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2013

	2013	2012
	T€	T€
Konzernjahresüberschuss	64.982	49.971
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	53.815	53.493
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	12.795	-8.573
Saldo sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträge	-744	-107
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.316	-1.640
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.197	9.996
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-33.429	12.423
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	107.300	115.563
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.531	2.458
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-126.841	-144.546
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-284	-361
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	99	3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-17.938	-7.986
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-4.216	0
Einzahlungen aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	50.450	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-96.199	-150.432
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-111	-112
Ausschüttung an die Stadt Frankfurt am Main	-4.753	-4.160
Abführung Liquiditätsbestand Treuhandvermögen „Am Martinszehnten“	0	-24.816
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	42.326	47.812
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-62.900	-68.625
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-25.438	-49.901
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-14.337	-84.770
Finanzmittelfonds am 1. Januar	42.622	127.392
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	28.285	42.622
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Liquide Mittel	11.585	21.622
Kurzfristige Geldanlagen bei der Stadt Frankfurt am Main	16.700	21.000
	28.285	42.622

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr 2013

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	€	€
Stand am 1. Januar 2012	102.532.230,00	48.039.518,81
Kapitalerhöhung	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2012/ 1. Januar 2013	102.532.230,00	48.039.518,81
Kapitalerhöhung	0,00	0,00
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	0,00
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Übrige Veränderungen	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00
Veränderungen Anteile Dritter	0,00	0,00
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00
Veränderung des Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2013	102.532.230,00	48.039.518,81

Gewinn- rücklagen	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Unterschiedsbetrag aus der Kapital- konsolidierung	Konzern- eigenkapital
€	€	€	€	€
324.649.032,86	6.629.938,23	71.319.215,14	47.425.332,93	600.595.267,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-4.160.416,00	0,00	-4.160.416,00
60.975.084,84	0,00	-60.975.084,84	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	111.403,28	49.859.773,22	0,00	49.971.176,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	-112.022,88	0,00	0,00	-112.022,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
385.624.117,70	6.629.318,63	56.043.487,52	47.425.332,93	646.294.005,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-4.752.575,21	0,00	-4.752.575,21
43.300.000,00	0,00	-43.300.000,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	111.403,28	64.870.392,86	0,00	64.981.796,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	-111.403,28	0,00	0,00	-111.403,28
0,00	248.503,80	35.372,95	171.499,02	455.375,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
428.924.117,70	6.877.822,43	72.896.678,12	47.596.831,95	706.867.199,01

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Konzernabschluss

Allgemeines

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde 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 vom Formblatt wurden auf der Aktivseite der Posten Andere Finanzanlagen und auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung eingefügt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Grundsteuer für die bewirtschafteten Objekte unter der Position Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da es sich um eine Kostensteuer handelt, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

Konsolidierungskreis

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

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

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Abschlüsse von 13 (Vorjahr 12) 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. Die FAAG als Tochterunternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH ist ihrerseits Mutterunternehmen. Die FAAG hat von den Befreiungsvorschriften gemäß § 291 HGB Gebrauch gemacht und keinen Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 erstellt.

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

Der Konsolidierungskreis hat sich um folgende Gesellschaft erweitert:

ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main

Mit Kommanditanteilskaufvertrag vom 24. Februar 2011 erwarb die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Frankfurt am Main, mit Wirkung zum 31. Juli 2013 94,0 % der Kommanditanteile an der ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals HOCHTIEF Projektentwicklung „Am Europagarten“ GmbH & Co. KG, Essen).

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

Folgende Gesellschaften wurden unverändert zum Vorjahr nach der Equity-Methode bewertet:

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

Die nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen weisen zum 31. Dezember 2013 insgesamt Vermögensgegenstände i. H. v. T€ 49.539 (Vorjahr T€ 33.761) sowie Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 41.199 (Vorjahr T€ 26.944) auf.

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

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

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgte bei Erstkonsolidierungen vor dem 1. Januar 2010 nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. Hierbei wird das anteilige Eigenkapital der Tochterunternehmen mit den Buchwerten der Anteile der Muttergesellschaft zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung verrechnet. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt (Buchwertmethode). Der aus dem Zukauf weiterer Anteile an der Hellerhof GmbH in 2006 entstandene aktivische Unterschiedsbetrag (T€ 674) wird offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Bei Erstkonsolidierungen nach dem 1. Januar 2010 wird bei der Kapitalkonsolidierung aufgrund

der durch das BilMoG geänderten Konsolidierungsvorschriften die sogenannte Neubewertungsmethode angewandt.

Die **Equity-Bilanzierung** erfolgt ebenfalls nach der Buchwertmethode. Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2013 der assoziierten Unternehmen.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2013, 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

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

Konzernanhang 2013

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

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

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

Neuzugänge an **Wohngebäuden** werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und gewerblich genutzte Gebäude über eine Nutzungsdauer von 33-25 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 zeitan- teilig linear unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 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. Seit 2011 werden die geringwertigen Wirtschaftsgüter wieder in voller Höhe

abgeschrieben. Aus dieser Änderung ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lage der Gesellschaften.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat November 2013 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,88 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt, da keine Neuzusagen erteilt wurden.

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

unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung des jeweiligen Konzernunternehmens gegenüber seinen Mitarbeitern; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Konzernunternehmen bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der Zusatzversorgungskasse nicht möglich.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen ungewisse Verbindlichkeiten und im Geschäftsjahr 2013 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 nachgeholt worden sind. Die Rückstellungen wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Dabei sind künftige Kosten- und Preissteigerungen bei der Rückstellungsbewertung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gem. § 253 Abs. 2 HGB eine Abzinsung für Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr verpflichtend vorzunehmen.

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

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

Konzernanhang 2013

für das Geschäftsjahr 2013

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben zur Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand	Zugang	Zugang aus der	Zugang aus der	Abgang
	01.01.2013		Erstkonsolidierung	Equity-Bewertung	
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10.397.677,98	283.206,48	0,00	0,00	5.297,94
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.340.894.103,20	37.792.237,82	47.536.755,42	0,00	131.550,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	430.021.226,24	3.129.143,03	0,00	0,00	3.474,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.793.077,22	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	496.909,35	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	10.748.578,32	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	10.926.515,09	151.993,44	0,00	0,00	159.992,28
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.649.047,85	1.000.123,69	0,00	0,00	2.036.834,79
8. Anlagen im Bau	135.318.774,18	88.177.361,84	0,00	0,00	4.143.869,80
9. Bauvorbereitungskosten	2.895.694,36	1.432.894,66	0,00	0,00	184.491,64
10. Geleistete Anzahlungen	2.593.115,39	35.004,85	0,00	0,00	0,00
	2.986.337.041,20	131.718.759,33	47.536.755,42	0,00	6.660.213,72
III. Finanzanlagen					
	88.621,72	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.496.005,42	0,00	0,00	743.967,65	17.683,14
2. Beteiligungen					
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	200.000,00	230.000,00	0,00	0,00	63.500,00
	7.769.268,47	17.707.656,12	0,00	0,00	17.585,81
4. Sonstige Ausleihungen	10.655,65	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Andere Finanzanlagen	13.564.551,26	17.937.656,12	0,00	743.967,65	98.768,95
ANLAGEVERMÖGEN	3.010.299.270,44	149.939.621,93	47.536.755,42	743.967,65	6.764.280,61

Abschreibungen					Buchwert			
Umbuchung (+) (-) €	Stand 31.12.2013 €	Stand 01.01.2013 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung (+) (-) €	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2013 €	Stand Vorjahr €
0,00	10.675.586,52	9.630.642,20	387.500,16	5.297,94	0,00	10.012.844,42	662.742,10	767.035,78
83.937.594,26	2.510.029.139,86	1.160.459.007,12	41.610.561,14	124.030,57	0,00	1.201.945.537,69	1.308.083.602,17	1.180.435.096,08
5.513.170,76	438.660.065,66	241.103.518,28	9.323.682,70	3.474,37	0,00	250.423.726,61	188.236.339,05	188.917.707,96
-149.091,00	19.643.986,22	3.122.712,58	0,00	0,00	0,00	3.122.712,58	16.521.273,64	16.670.364,64
-6.509,77	490.399,58	87.327,60	0,00	0,00	0,00	87.327,60	403.071,98	409.581,75
0,00	10.748.578,32	5.340.967,92	375.005,40	0,00	0,00	5.715.973,32	5.032.605,00	5.407.610,40
0,00	10.918.516,25	7.786.740,09	366.500,44	159.992,28	0,00	7.993.248,25	2.925.268,00	3.139.775,00
0,00	31.612.336,75	28.378.955,25	1.697.939,85	2.014.461,86	0,00	28.062.433,24	3.549.903,51	4.270.092,60
-87.157.059,34	132.195.206,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.195.206,88	135.318.774,18
-2.138.104,91	2.005.992,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.005.992,47	2.895.694,36
0,00	2.628.120,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.628.120,24	2.593.115,39
0,00	3.158.932.342,23	1.446.279.228,84	53.373.689,53	2.301.959,08	0,00	1.497.350.959,29	1.661.581.382,94	1.540.057.812,36
0,00	88.621,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.621,72	88.621,72
10.400,00	6.232.689,93	610.333,35	53.908,50	0,00	0,00	664.241,85	5.568.448,08	4.885.672,07
0,00	366.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	366.500,00	200.000,00
0,00	25.459.338,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.459.338,78	7.769.268,47
-10.400,00	255,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255,65	10.655,65
0,00	32.147.406,08	610.333,35	53.908,50	0,00	0,00	664.241,85	31.483.164,23	12.954.217,91
0,00	3.201.755.334,83	1.456.520.204,39	53.815.098,19	2.307.257,02	0,00	1.508.028.045,56	1.693.727.289,27	1.553.779.066,05

Konzernanhang 2013

Unter den **unfertigen Leistungen** werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 87.953) und noch nicht abgerechnete Architekten- und Ingenieurleistungen (T€ 16.418) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

- Forderungen aus der Vermietung
T€ 26 (Vj. T€ 31)
- Forderungen aus Grundstücksverkäufen
T€ 317 (Vj. T€ 668)
- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
T€ 432 (Vj. T€ 499)
- Sonstige Vermögensgegenstände
T€ 4.997 (Vj. T€ 3.970)

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen zwei kurzfristige Darlehen an die Stadtwerke Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main, (T€ 50.000), 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 **gezeichnete Kapital** entspricht dem Stammkapital des Mutterunternehmens. Es beträgt am Bilanzstichtag T€ 102.532 (Vorjahr: T€ 102.532). Gesellschafter sind die Stadt Frankfurt am Main mit T€ 102.530 und die AXA Bank AG, Köln, mit T€ 2.

Im Geschäftsjahr wurden T€ 4.753 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Der Eigenkapitalanteil der in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen bilanzierten Sonderposten mit Rücklageanteil ist im Konzernabschluss i. H. v. T€ 53.160 unter dem Posten **andere Gewinnrücklagen** ausgewiesen.

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

Rückstellungen

Von den **Pensionsrückstellungen** entfallen auf Ansprüche ehemaliger Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebenen T€ 9.522. Aus der Erst- anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG für die Rückstellungen von Pensionen resultiert ein Unterdeckungsbetrag von T€ 4.445. Der Konzern 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 2013 wurden T€ 667 als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf T€ 2.444.

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

	T€
Gewährleistung	2.203
Modernisierungsmaßnahmen	7.197
Instandhaltung	4.457
Betriebskosten	18.636
Personalbezogene	
Verwaltungsaufwendungen	6.343
Andere	1.783
	40.619

Verbindlichkeiten

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

In den **erhaltenen Anzahlungen** sind die Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Betreuungsleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Anzahlungen auf Verkaufsobjekte bilanziert.

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 402.737,84 (Vorjahr € 2.832.923,74) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 4.807,22 (Vorjahr € 19.867,53).

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

	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Unfertige Leistungen	6.916.061,18	7.144.660,35
Forderungen aus		
- Vermietung	22.081,82	16.128,39
- Betreuungstätigkeit	45.687,39	348.282,05
- anderen Lieferungen und Leistungen	1.318.553,87	1.773.523,63
Sonstige Vermögensgegenstände	566.503,49	598.050,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	261.967.407,83	261.270.005,63
Erhaltene Anzahlungen	7.094.765,59	6.655.262,88
Verbindlichkeiten aus		
- Vermietung	64.475,77	39.140,50
- Lieferungen und Leistungen	3.198.637,63	3.357.206,41
Sonstige Verbindlichkeiten	3.116.150,91	3.270.155,66

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

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

Konzernanhang 2013

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2013

Art der Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art und Form der Sicherheit:
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	645.561.032,01 (639.276.458,41)	30.262.047,59 (29.275.489,05)	114.706.374,86 (107.703.684,79)	500.592.609,56 (502.297.284,57)	627.265.491,26 (604.160.806,71)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	284.543.975,08 (284.923.146,30)	6.813.875,37 (6.603.476,32)	25.181.973,36 (26.453.599,51)	252.548.126,35 (251.866.070,47)	283.331.823,13 (283.175.349,86)	
Erhaltene Anzahlungen	117.219.929,10 (128.839.509,93)	117.219.929,10 (128.839.509,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	Grundpfandrechte
aus Vermietung	8.900.947,66 (8.065.947,89)	8.900.947,66 (8.065.947,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Betreuungstätigkeit	30.586,37 (31.241,06)	30.586,37 (31.241,06)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	54.841.398,50 (53.701.731,19)	54.633.917,65 (53.474.823,14)	207.480,85 (226.908,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.239,59 (0,00)	1.239,59 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
gegenüber Gesellschaftern	250.617,67 (622.339,09)	250.617,67 (622.339,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.928.157,15 (6.265.472,37)	3.928.157,15 (6.265.472,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.115.277.883,13 (1.121.725.846,24)	222.041.318,15 (233.178.298,85)	140.095.829,07 (134.384.192,35)	753.140.735,91 (754.163.355,04)	910.597.314,39 (887.336.156,57)	

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten Mieten von T€ 319.564 (Vj. T€ 310.330), Umlagen und Gebühren von T€ 85.995 (Vj. T€ 85.760), Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse von T€ 134 (Vj. T€ 135) und sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 576 (Vj. T€ 564).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind unter anderem T€ 2.506 (Vj. T€ 1.817) Erträge aus Anlagenverkäufen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 1.309 (Vj. T€ 1.040), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von T€ 419 (Vj. T€ 569) sowie Erträge aus früheren Jahren von T€ 915 (Vj. T€ 797), Erträge aus Weiterbelastungen von T€ 2.050 (Vj. T€ 1.813) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadensersatzleistungen von T€ 2.195 (Vj. T€ 2.780) sowie Zuschüsse von T€ 1.479 (Vj. T€ 298) enthalten.

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

	T€	(Vorjahr T€)
- Betriebskosten	98.555	(93.533)
- Instandhaltung	108.939	(110.245)
- andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.240	(21.021)
	228.734	(224.799)

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

Die **Aufwendungen für Altersversorgung** belaufen sich auf € 4.077.117,42 (Vj. € 4.137.208,13).

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** betrifft Zuschreibungen auf die Beteiligung an der Main-WERT GmbH, der Merton Wohnprojekt GmbH und der ABGnova GmbH sowie Abschreibungen auf den Beteili-

gungsbuchwert an der CP Campus Projekte GmbH. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen überwiegend Darlehensverbindlichkeiten.

Unter den **außerordentlichen Aufwendungen** werden die nach § 277 Abs. 4 HGB die Aufwendungen ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Bei den Aufwendungen handelt es sich um den Aufstockungsbetrag aus der Bewertung der Pensionsverpflichtung nach BilMoG (T€ 667).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Aufwendungen für laufende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer, Steueraufwendungen für frühere Jahre sowie Aufwendungen aus der Berücksichtigung latenter Steuern (T€ 341).

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	140.344	(160.195)
Erbbauzinsverpflichtungen	42.045	(45.969)
Miet-, Leasing- und Wartungskosten	35.968	(32.263)
Verpflichtungen aus Grundstücks- und Anteilskaufverträgen	113.459	(0)
	331.816	(238.427)

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum 31.12.2013 in Höhe von T€ 1.272 (Vj. T€ 910).

Die Haftungsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus Bürgschaften. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft. Des Weiteren besteht eine Avalkreditvereinbarung von T€ 750, die zum Stichtag in Höhe von T€ 625 in Anspruch genommen wurde.

Konzernanhang 2013

Das unterhalb der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten von jeweils insgesamt € 177.479.288,35 (Vorjahr € 173.785.847,49) betreffen:

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus empfangenen und weitergeleiteten Mitteln für verschiedene im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber durchzuführende Bauvorhaben in Höhe von € 134.823.682,74 (Vorjahr € 133.959.968,45),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung für fremde Dritte € 300.905,25 (Vorjahr € 360.853,05),
- Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“ € 420.303,18 (Vorjahr € 441.672,45),
- Mietkautionen auf offenen Treuhandkonten bzw. auf zu Gunsten der Konzerngesellschaften verpfändeten Mietkautionenkonten und gesperrten Sparbüchern € 41.934.397,18 (Vorjahr € 39.023.353,54).

Im Geschäftsjahr 2013 waren im Konzern durchschnittlich 812 (Vj. 840) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 716 vollzeit- und 96 teilzeitbeschäftigt.

Das von den Abschlussprüfern der ABG und deren konsolidierten Tochterunternehmen berechnete Gesamthonorar beläuft sich im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen auf T€ 189, für andere Bestätigungsleistungen auf T€ 11 und für sonstige Leistungen auf T€ 0.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 475 (Vj. T€ 455).

An ehemalige Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder deren Hinterbliebene wurden im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von T€ 889 (Vj. T€ 848) geleistet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bezogen im Geschäftsjahr 2013 Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 6 (Vj. T€ 4).

Frankfurt am Main, 30. April 2014

ABG FRANKFURT HOLDING
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung



Junker
(Vorsitzender)



Hübner

Beteiligungsübersicht

des Konzerns ABG FRANKFURT HOLDING

Name und Sitz	Höhe des Anteils am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres T€	Stichtag der vorliegenden Information	Anteilseigner
1. Verbundene, konsolidierte Unternehmen					
Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main ***) 1)	86,83	54.008,0	7.299,0	31.12.2013	ABG
Frankfurter Aufbau-AG, Frankfurt am Main *) 1)	96,80	70.545,4	37.879,9	31.12.2013	ABG
MIBAU GmbH, Frankfurt am Main ***) 1)	92,09	26.043,8	212,7	31.12.2013	ABG
WOHNHEIM GmbH, Frankfurt am Main ***) 1)	98,81	106.720,0	2.324,3	31.12.2013	ABG
ABG Erste Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	100,00	11,5	-11,7	31.12.2013	ABG
ABG Zweite Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	100,00	14,8	-8,4	31.12.2013	ABG
ABG Dritte Kulturcampus GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	100,00	11,9	-11,4	31.12.2013	ABG
ABG EuropaQuartett GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main 1)	94,00	-855,9	-589,5	31.12.2013	ABG
SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main *) 1)	100,00	25,0	-1.077,1	31.12.2013	ABG
Parkhaus-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	26,0	2.088,6	31.12.2013	FAAG
FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	4.000,0	911,0	31.12.2013	FAAG
ABG Projekte GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	25,0	1.444,8	31.12.2013	FAAG
Parkhaus Goetheplatz GmbH, Frankfurt am Main **) 1)	100,00	132,6	579,1	31.12.2013	FAAG
2. Verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen *****)					
ABG Erste Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	16,9	-6,9	31.12.2013	ABG
ABG Zweite Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	16,7	-6,9	31.12.2013	ABG
ABG Dritte Kulturcampus Frankfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,00	17,9	-5,8	31.12.2013	ABG
3. Assoziierte Unternehmen (nicht konsolidierte Unternehmen)					
ABGnova GmbH, Frankfurt am Main	50,00	135,0	5,8	31.12.2013	ABG
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,00	327,2	-107,8	31.12.2013	ABG
MainWERT GmbH, Bietigheim - Bissingen	50,00	1.977,1	370,1	31.12.2013	ABG
Merton Wohnprojekt GmbH, Frankfurt am Main	50,00	5.900,4	1.112,1	31.12.2013	ABG
Hofgarten Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	50,00	-534,4	-340,3	31.12.2012	FAAG
4. Sonstige Beteiligungen					
book-n-drive, Wiesbaden 2)	33,33	-189,7	25,2	31.12.2013	ABG
Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main 2)	40,00	6.020,9	45,8	31.12.2012	ABG (20,0 %; Hellerhof 20,0 %)

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

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

***) Beherrschungsvertrag mit der ABG

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

Die mit 1) gekennzeichneten Gesellschaften haben von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB hinsichtlich der Offenlegung ihrer Jahresabschlüsse Gebrauch gemacht.

Die mit 2) gekennzeichneten Gesellschaften wurden aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bewertet.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 3. Juni 2014

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)
Wirtschaftsprüfer

(Reichmann)
Wirtschaftsprüfer

Impressum

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

Konzept und Text

Dr. Matthias Arning
ABG FRANKFURT HOLDING, Abt. Unternehmenskommunikation

Gestaltung

Alexander Noller
ABG FRANKFURT HOLDING, Abt. Unternehmenskommunikation

Fotografie

Alex Kraus, Frankfurt am Main
Jochen Müller (Seiten 22/23)
Olaf Reuffurth (Seiten 40/41)
Archiv ABG FRANKFURT HOLDING

Druck

Hassmüller Graphische Betriebe GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main





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